

# **RAPPORTO CLASSIFICHE 2025**

**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](http://www.guamari.it)

Finito di stampare nel mese di novembre 2025  
MassimoFiameniDesign&, Milano

Con il patrocinio delle imprese:

Albini e Castelli, Alpha General Contractor, Borio Mangiarotti, CDS Costruzioni ,  
C.E.V., CMB, Coccia Vincenzo, COGE.FA, Colombo Costruzioni,  
Costruzioni Generali Gilardi, Devero Costruzioni, DVC – Di Vincenzo Dino & C.,  
Edilteco Restauri, Fast, Grassi & Crespi, GSE Italia, Guffanti A., ICM, Ing. Ferrari, Itinera,  
Mengato, Mingori, MU.BRE. Costruzioni, Nessi & Majocchi, Nigro & C. Costruzioni,  
Pasqualucci Costruzioni, Pavoni, Raggi Costruzioni e Restauri, Renovalò, Ricci, Roger  
Group, S.A.C., SECAP, Sercos, Setten Genesio, SMV Costruzioni, Strever, Techbau,  
Tiemme Costruzioni Edili, Vita Costruzioni

# RAPPORTO CLASSIFICHE 2025 LE PRIME 70 IMPRESE DELL'EDILIZIA PRIVATA

## PREMESSA

Questo Rapporto è dedicato, per il settimo anno consecutivo, a un segmento specifico dell'offerta di costruzioni: l'edilizia privata (prevalentemente in conto terzi ma in alcuni casi anche in conto proprio soprattutto con attività di sviluppo immobiliare ma talvolta con maggiore impegno di vera e propria rigenerazione urbana). Ricordando che il rapporto contrattuale tra imprese e committenti privati è ben diverso da quello con le amministrazioni pubbliche non foss'altro per formulazioni molto più "fattuali" che "formali" e per scelte delle controparti dovute molto più alla fiducia che l'offerta si è conquistata nei confronti della domanda che su regole rigide di "par condicio" in genere.

Il Rapporto presenta la classifica, per fatturato 2024, delle prime 70 imprese con una soglia dimensionale minima vicina ai 20 milioni (l'anno scorso era più alta: 29 milioni ma questo si spiega con drastiche riduzioni di attività per molte imprese che avevano beneficiato del superbonus). 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 2020, significativo perché l'anno del covid, al 2024). Le 70 schede, oltre ai numeri illustrano e commentano anche posizionamenti di mercato, strategie imprenditoriali e presentano le commesse più significative.

Scopo della pubblicazione (che è resa possibile dalla collaborazione delle numerose imprese che accettano di rispondere ad appositi questionari) è rappresentare in modo esaustivo e comparato il panorama dell'offerta e continua una lunga tradizione di "classifiche" iniziata con il mensile *Costruire* nel lontano 1986 e continuata, tra il 1996 e il 2016, con il settimanale *Edilizia e Territorio / Il Sole 24 Ore*. Da questa esperienza, con il marchio della società di ricerca Guamari e in totale autonomia, è nata la pubblicazione (dal 2011) di un Report (in inglese) dedicato alle prime 200 società in ognuno dei tre settori della progettazione architettonica, ingegneristica e delle costruzioni (che costituiscono quella che internazionalmente si chiama *AEC industry*). Disponibili in formato sia cartaceo che digitale (e con continuo aggiornamento delle classifiche nel sito [www.guamari.it](http://www.guamari.it)) sia questo "Rapporto sulle prime 70 imprese dell'edilizia privata" che quello di ben maggior respiro, il "Report on the Italian Architecture, Engineering and Construction Industry" sono elaborati con la direzione scientifica del professor Aldo Norsa coadiuvato dal dottor Stefano Vecchiarino, *chief analyst* di Guamari.

Questo Rapporto, che si apre con un breve contributo sulla congiuntura e le prospettive (abbastanza confortanti) del mercato immobiliare nazionale a cura della dottoressa Elena Molignoni, *head of real estate* della società di ricerca Nòmisma, 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, ne commentano i dati e ne illustrano i lavori, le prospettive e le qualifiche. Dal punto di vista bilancistico, per l'ultimo quinquennio oltre al valore della produzione (totale e specifica per clienti privati) si pubblicano informazioni sull'incidenza dell'estero, su dati reddituali e patrimoniali e 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 di 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 di trasformazione del territorio). 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 contro 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 una consuetudine) tra i principali operatori. Ospitato come sempre a Milano da Assimpredil Ance il 27 novembre 2025 (mattina) sarà anche occasione di ascoltare le raccomandazioni (le speranze e preoccupazioni) di chi è quotidianamente impegnato a sviluppare il mercato dell'edilizia privata sul fronte sia della domanda che dell'offerta

## LA CONGIUNTURA IMMOBILIARE IN ITALIA

### LA VISIONE E I NUMERI DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE DI NOMISMA

Le performance del mercato immobiliare italiano sono allineate a quelle macroeconomiche. Nell'ultimo ventennio si è assistito a una correlazione sempre più marcata con l'evoluzione degli indicatori economici generali e la condizione di vulnerabilità della congiuntura si estende al settore immobiliare per effetto di quanto accade sulla scena mondiale.

Le tensioni geopolitiche, le guerre, le minacce di barriere commerciali hanno concorso a ridimensionare le previsioni di crescita della nostra economia oltre a prefigurare conseguenze inflazionistiche con ricadute sul mercato immobiliare che rendono incerto il quadro. In particolare l'acuirsi delle tensioni commerciali su scala mondiale e le incertezze a queste associate potrebbero indebolire la crescita frenando le esportazioni e comprimendo gli investimenti e i consumi. Il deterioramento del clima di fiducia potrebbe determinare condizioni di finanziamento più stringenti, maggiore avversione al rischio e ridurre la propensione di imprese e famiglie a investimenti e consumi.

In questo scenario a consuntivo del primo semestre 2025 la congiuntura del mercato immobiliare ha confermato un *trend* che avevamo definito di "lenta ripresa", iniziata nel 2024 dopo un 2023 di decelerazione.

I fondamentali economici su cui basarsi sono riconducibili sostanzialmente a una riduzione dei tassi di interesse, all'allentamento dei criteri di concessione del credito da parte delle banche, anche se in termini più rigorosi, e alla pressione della domanda di mutui da parte delle famiglie.

Condizioni che hanno favorito l'acquisto della casa da parte di una quota crescente di famiglie che contemporaneamente non hanno rinunciato a risparmiare visto che la propensione è passata dall'8,2 per cento del 2023 al 9 del 2024 (a fronte di un allentamento dei consumi a causa del clima di incertezza percepito).

La maggiore accessibilità al credito ha fatto sì che anche quest'anno a trainare il mercato delle compravendite di abitazioni siano gli acquisti supportati dal mutuo che sono cresciuti del 32,7 per cento tendenziale a fronte di un -1,4 per cento di acquisti sostenuti dalla liquidità.

Il mercato del nuovo si assottiglia sempre più per effetto del calo della produzione di abitazioni, monitorate attraverso l'indicatore delle concessioni rilasciate, al punto che sembra aver raggiunto livelli strutturali in un settore orientato alla conservazione e non più all'espansione.

Se nei primi anni 2000 i permessi di costruire, che esprimono il potenziale di nuove abitazioni, in rapporto alle compravendite, erano 33 ogni 100 transazioni nel 2024 si è scesi a 8 su 100.

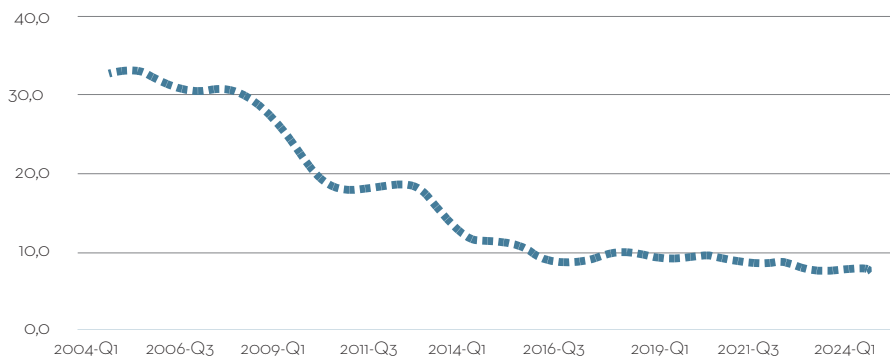


Fig. 1 - Numero di permessi di costruzione di nuove abitazioni ogni 100 compravendite (media mobile a due termini serie storica 2004-2024)

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat e Agenzia delle Entrate

In calo, anche se con intensità minore, la produzione di nuova edilizia per l'impresa che nel 2024 vede una riduzione della superficie concessa del 62 percento rispetto ai livelli del 2004.

Tornando all'edilizia abitativa, sempre in un confronto decennale sono via via decrescenti gli investimenti a favore di quelli in riqualificazione dell'esistente: infatti la manutenzione straordinaria è cresciuta dal 68 all'85 percento degli investimenti.

In un mercato influenzato dal taglio delle detrazioni fiscali (la manovra 2025 ha prorogato il bonus ristrutturazioni per gli anni 2025, 2026 e 2027 progressivamente riducendo le detrazioni sia per le abitazioni in proprietà che in locazione) il costo di esecuzione dei lavori diviene una variabile strategica che condiziona le scelte di investimenti in manutenzione straordinaria.

Al contrario sul mercato *corporate* gli investimenti nel 2025 potrebbero ammontare a oltre 11 miliardi di euro, in aumento rispetto allo scorso anno del 16,5 percento. L'andamento positivo del mercato nazionale rispetto a quello europeo ha spinto al 5,9 percento l'incidenza del nostro Paese sul totale continentale, livello tra i più elevati negli ultimi anni.

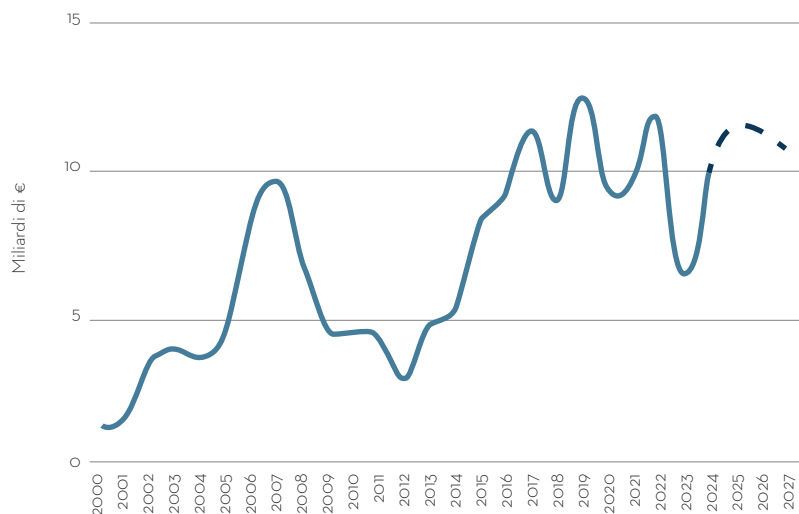


Fig. 2 - Volume degli investimenti immobiliari corporate e previsioni 2025-2027 (miliardi di euro)

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati BNP Paribas RE, Colliers, Dils e previsioni Nomisma

In Italia si assiste a un progressivo rafforzamento della componente di investitori istituzionali internazionali, interessati soprattutto al comparto residenziale, agli hotel e ai progetti di rigenerazione urbana. La logistica si mantiene su volumi stabili e il direzionale registra un moderato recupero dei volumi soprattutto in mercati *prime* come quello di Milano, sostenuti da una ripresa della domanda di spazi di qualità e dalla stabilizzazione dei canoni di locazione.

Nel medio periodo il mercato italiano si avvia verso un 2025 positivo, con un incremento dei volumi di investimento (+16,2 per cento rispetto al 2024), a cui seguiranno due anni di leggera contrazione (-5 per cento nel biennio 2027/2025) in seguito a una stabilizzazione dei tassi di interesse da parte della BCE e il timore di una nuova fase di *repricing*.

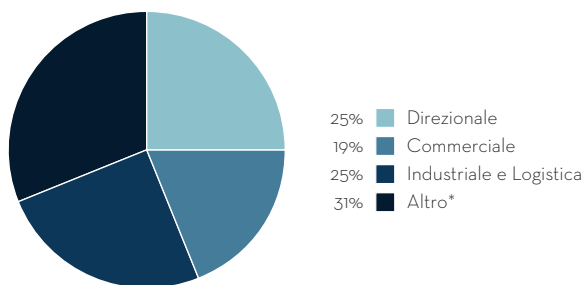


Fig. 3 -Investimenti corporate per tipologia (% sul totale)

\* Hotel, Housing, Data Center, Healthcare e altro

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati BNP Paribas RE, Colliers e Dils

L'*allocation* tipologica ha mantenuto una quota di asset alternativi elevata, che hanno raggiunto circa il 30 per cento del totale investito, sostenuti soprattutto da operazioni nei settori alberghiero (23 per cento del totale) e residenziale (6 per cento). Gli immobili direzionali hanno rappresentato un 25 per cento degli investimenti, in linea con il 2024, grazie alla domanda di spazi prime a Milano e Roma e alla crescente attenzione alla riqualificazione energetica degli edifici. La logistica ha raggiunto un 25 per cento investito e si stabilizzerà nel corso dell'anno sui livelli già osservati negli anni scorsi, sebbene con una maggiore selettività degli investitori e una preferenza per progetti con locazioni a lungo termine. Il segmento commerciale resta marginale, con un 19 per cento del totale, ma si osservano segnali di ripresa nel high street retail soprattutto a Milano, Firenze e Roma.

Le menzionate tensioni geopolitiche, l'inflazione persistente e la volatilità dei tassi d'interesse, che condizionano in primis la componente estera che investe in Italia, si potrebbero riflettere in una maggiore selettività degli investimenti e nella capacità degli stessi di generare reddito stabile. I settori che meglio rispondono a criteri di selettività sono le infrastrutture digitali, il *rent to buy* nel residenziale, gli alloggi per studenti e della logistica.

Nel segmento degli uffici la condizione di incertezza sposta l'interesse degli investitori verso la fascia alta del mercato, composta da immobili di qualità conformi ai criteri ESG e in posizioni centrali, che continuerà a registrare bassi tassi di sfritto e crescita degli affitti. Per contro la fascia meno pregiata vede un calo di interesse da parte dei locatari di uffici.

Elena Molignoni, *Head of Real Estate*, Nomisma

## LA CLASSIFICA 2025

La settima edizione del Rapporto sulle maggiori imprese dell'edilizia privata mostra, nonostante la difficile congiuntura, una confermata partecipazione da parte dei maggiori *player* del settore: la classifica (per il secondo anno estesa alla *top 70*) conta infatti quest'anno tre ritorni e cinque *new entries* (due delle quali erano sì assenti nel precedente fascicolo ma già inserite nell'aggiornamento successivo della classifica su dati 2023 pubblicata nel sito [www.guamari.it](http://www.guamari.it)). Da segnalare inoltre cinque imprese che pur avendo inviato i propri dati non hanno raggiunto la soglia di fatturato (in edilizia privata) minima per rientrare in classifica: Cims, Cmsa, Costruzioni Iannini, Mega e Oceania. Nonostante l'ampia risposta che ha caratterizzato anche questa edizione dell'indagine, non sono mancate realtà che hanno preferito non comunicare dati non desumibili dai bilanci depositati tra cui il maggior gruppo nazionale Webuild che privilegia di gran lunga la realizzazione di infrastrutture all'edilizia sia pubblica che privata (e non desidera apparire con numeri marginali) a differenza di Itinera e Pizzarotti (secondo e terzo gruppo italiano di costruzioni generali) che nonostante quote nel privato limitate al 13 e addirittura all'1,9 per cento hanno comunque deciso di collaborare all'analisi di Guamari; il gruppo Rizzani de Eccher invece, presente nelle prime cinque edizioni del Rapporto, da due anni preferisce apparire solamente tramite la controllata Sacaim. Altre due assenze significative sono, come ogni anno, nel settore molto specializzato dell'edilizia logistica: Engineering 2K e Akno Engineering & Construction che però si differenziano dai quattro *competitor* in classifica (Techbau, GSE Italia, PGM e Fast) per una significativa componente di sviluppo immobiliare e gestione delle *facilities* dopo averle costruite.

Quest'anno non hanno partecipato neppure due società specializzate in interventi *superbonus* e protagoniste di forti cali di fatturato come Alfano Costruzioni Generali e Baiocco, nonché un'impresa che ha puntato l'anno scorso maggiormente sull'edilizia pubblica come De Sanctis Costruzioni, oltre a Edil Pietro e Imprecom. Infine, da un punto di vista geografico, notiamo la consueta mancanza di collaborazione delle imprese con sede in Alto Adige, probabilmente perché si considerano una sorta di mercato separato (quasi "extraterritoriale" e poco aperto alla concorrenza). Sono almeno quattro le imprese sudtirolesi che dovrebbero avere i numeri per entrare in classifica: Bernard Bau, Plattner, Schweigkofler e Unionbau.

Al netto delle assenze citate la lista delle 70 imprese maggiormente impegnate in edilizia privata conferma al primo posto Techbau e termina con Building con cifre d'affari che vanno da 651 a 19,8 milioni.

Scorrendo la graduatoria appaiono per la prima volta Vita, Raggi Costruzioni e Restauri, VF Costruzioni e Restauri, Uniko e Aedes, mentre ritornano dopo assenze di uno o più anni Pavoni, la citata Pizzarotti e Giambelli.

Nella *top 70*, 28 sono le aziende che lavorano esclusivamente in edilizia privata (due meno della passata edizione), in ordine di fatturato: Colombo Costruzioni, GSE Italia, Nessi & Majocchi, CDS Costruzioni, Borio Mangiarotti, Coccia Vincenzo, Ediltecno Restauri, Grassi & Crespi, Sercos, PGM, Ars Aedificandi, Vita, Morbio Costruzioni, Albini e Castelli, Intesa Costruzioni, Guffanti A., Edilimpianti Trieste, Tiemme Costruzioni Edili, Raggi Costruzioni e Restauri, Alpha General Contractor, Nigro & C. Costruzioni, Mingori, Uniko, Mario Neri, Fast, Giambelli, Vitruvius & Partners e Building. A queste se ne aggiungono 17 che pur non raggiungendo la totalità dei ricavi fatturano oltre l'85 per cento in questo settore: Techbau, Impredo, CEV, Costruzioni Generali Gilardi, Cospe, Secap, SMV Costruzioni, Pasqualucci, Devero Costruzioni, Ricci, Sacaim, Mengato, Italia Costruzioni, Roger Group, Imaco, Renoval e Aedes.

La classifica delle *top 70* su dati 2024 conferma ancora una volta ai primi due posti l'accoppiata

Techbau, leader dell'edilizia logistica (e data center) ma sempre più diversificata, e CMB, la maggior cooperativa italiana. Al terzo posto segue Itinera (gruppo ASTM/Gavio), seconda impresa di costruzioni generali a livello nazionale e 46° in Europa, al quarto ICM, che ha scalato dalla 21° posizione, e al quinto Carron.

Dopo i numeri "drogati" dal superbonus degli scorsi anni è interessante vedere chi nel 2024 vanta le migliori prestazioni a partire dalle maggiori crescite di fatturato. In questa edizione a spiccare sono: Impredo (più 78,2 per cento), Sercos (70 per cento), Ricci (51 per cento), Cospe (44,9 per cento) ed Ecoin (37,7 per cento).

I maggiori utili (in rapporto al fatturato) sono invece evidenziati da: una ESCo come Vita (45 per cento), un'altra impresa che deve il suo iniziale sviluppo agli interventi di efficientamento energetico, Roger Group (18,9 per cento), un'impresa generale, Vitali (15,4 per cento), una realtà attiva principalmente in proprio, Guffanti A. (13,8 per cento) e un'impresa specializzata in edilizia residenziale e ricettiva, Tiemme Costruzioni Edili (13,5 per cento).

Infine, prendendo in considerazione le società con i più ricchi portafogli ordini a fine 2024 (sempre in rapporto alla produzione) si nota che a spiccare sono cinque realtà attive anche (quando non principalmente) in campo pubblico: Vitali (con contratti che valgono 7,3 volte la cifra d'affari), Cobar (6,5), Brancaccio (5,4), ICM (4,9) e Pizzarotti (4,7).

## I NUMERI DI INSIEME

Le 70 imprese in classifica sommano nel 2024 un valore della produzione di 11,7 miliardi, cresciuto dell'8,4 per cento su base annua, ma nella sola edilizia privata poco oltre i 6 miliardi (meno 1,9 per cento) con un calo della sua quota da 57,1 a 51,7 per cento. Una riduzione da attribuire soprattutto alle imprese che nell'ultimo biennio avevano più di altre colto l'opportunità rappresentata dai superbonus ma in parte anche da alcune che si sono riposizionate verso gli appalti pubblici, attratte dai finanziamenti del PNRR, sempre che ne abbiano le opportunità e le qualifiche. Peraltro non si può tacere la preoccupazione delle imprese impegnate nelle grandi città (a partire da Milano) in interventi edilizi che tardano a ottenere le necessarie autorizzazioni.

Ancora nel 2024 l'attività in edilizia privata appare quasi totalmente circoscritta al territorio nazionale (spesso senza neppure sconfinare da regioni limitrofe) tanto che solo cinque imprese dichiarano una quota (anche minima) di fatturato internazionale per committenti privati raggiungendo un export totale del solo 3,3 per cento rappresentato principalmente dalla sola Itinera con il suo 61 per cento (attribuibile anche alla controllata statunitense Halmar International) e in seconda battuta da Pizzarotti che produce ben il 99,1 per cento della sua (limitata) attività nel privato oltre confine. Si noti inoltre l'assenza di significativi *contractors* stranieri che osino avventurarsi nel mercato dell'edilizia privata italiana (con la sola eccezione del francese GSE, controllato dal tedesco Goldbeck e specializzato in strutture logistiche tramite GSE Italia). Questo malgrado il mercato privato italiano sia sempre più aperto a investitori provenienti dall'estero.

Dopo i numeri record del 2023, nell'ultimo esercizio i 70 big dell'edilizia privata scontano un lieve calo di *ebitda* (meno 5,9 per cento) ed *ebit* (meno 7,8 per cento) mentre l'utile netto cresce ulteriormente del 10 per cento.

A livello di stato patrimoniale le imprese del campione passano da un indebitamento di 410,2 milioni a una posizione finanziaria netta attiva di 200,5 milioni (vantata singolarmente da 35 società), mentre il capitale netto cresce del 5,2 per cento.

Le top 70 sommano nel 2024 ben 15,8 mila dipendenti con un incremento del 4 per cento rispetto all'esercizio precedente.



I NUMERI DEL PRIVATO

Limitando l'analisi alle sole 45 (su 70) imprese che concentrano oltre l'85 per cento della loro produzione nell'edilizia privata, i risultati d'insieme a differenza che negli anni passati sono leggermente peggiori (a dimostrazione che diversificare nel pubblico nell'attuale congiuntura paga). Questo specifico campione somma una cifra d'affari 2024 di 3,7 miliardi, ridottasi su base annua dell'1,6 per cento e con una quota ricavi da lavori per clienti privati del 95,9 per cento. Le prospettive future sono però positive, con il portafoglio ordini (limitato alle 29 imprese che hanno fornito il dato per entrambi gli anni) che a fine 2024 risulta incrementato del 12,3 per cento. A livello reddituale si notano riduzioni più marcate dell'*ebitda* (meno 16,6 per cento), e dell'*ebit* (meno 19,7 per cento), oltre a un calo del 4,6 per cento dell'utile netto. Al contrario, per quanto riguarda lo stato patrimoniale, come già visto per l'intero lotto, le imprese più specializzate in edilizia privata passano nel 2024 da un indebitamento finanziario netto di 134,4 milioni a una posizione finanziaria netta attiva di 154,1 milioni, mentre il patrimonio netto si conferma sui valori dell'anno precedente (meno 0,3 per cento). L'organico di queste 45 sale nel 2024 del 6,1 per cento toccando i 3,5 mila addetti.

LEADER NEI DIVERSI MERCATI

Sotto il "cappello" dell'edilizia privata si possono distinguere almeno quattro macro-tipologie: l'edilizia residenziale, la ricettiva, la terziaria/direzionale e l'industriale/logistica. E' interessante quindi capire quali sono le imprese che presidiano maggiormente ognuno di questi settori di mercato. Nel 2024 chi ha fatturato di più nel residenziale è una realtà che unisce le costruzioni a un'importante attività di sviluppo immobiliare come Borio Mangiarotti, seguita a brevissima distanza da una società cresciuta nell'ultimo triennio grazie agli interventi superbonus ma che ha saputo consolidarsi sul mercato non agevolato come Coccia Vincenzo e, più distanti, Impredo, Devero Costruzioni e CDS Costruzioni. In campo ricettivo il leader è come lo scorso anno Cogefa, mentre completano il podio Nessi & Majocchi e CEV. Nel settore terziario/direzionale i maggiori ricavi sono quelli della seconda impresa generale italiana Itinera, tallonata dalla maggior cooperativa CMB e da Techbau. Quest'ultima è anche al primo posto tra i player attivi in edilizia industriale/logistica (in cui fino al 2020 realizzava la quasi totalità del fatturato) seguita da un'impresa generale quale ICM e una specializzata nella logistica: GSE Italia.

RESIDENZIALE			TERZIARIO/DIREZIONALE		
1	Borio Mangiarotti	106.464	1	Itinera	272.858
2	Coccia Vincenzo	106.110	2	CMB	224.155
3	Impredo	90.045	3	Techbau	201.795
4	Devero Costruzioni	75.385	4	Colombo Costruzioni	156.042
5	CDS Costruzioni	64.299	5	Carron	120.475

RICETTIVO			INDUSTRIALE/LOGISTICO		
1	Cogefa	79.829	1	Techbau	423.118
2	Nessi & Majocchi	56.437	2	ICM	142.265
3	CEV	53.252	3	GSE Italia	116.579
4	Impresa Tonon	39.757	4	Impresa Tonon	105.538
5	Ricci	38.226	5	CMB	97.806

Fig. 4 - I leader dell'edilizia privata per settore  
Elaborazione di Guamari su dati di bilancio 2024 e forniti dalle società

## LA DISTRIBUZIONE REGIONALE

Anche nel 2024 le imprese specializzate in edilizia privata risultano distribuite in sole 13 regioni, dimostrando un presidio meno diffuso rispetto alle imprese generali (e specialistiche) che invece vantano presenze in quasi tutte le regioni italiane, pur concentrandosi maggiormente in Lombardia, Emilia-Romagna e Lazio.

Ciò che appare chiaro da un primo sguardo della cartina (cfr. figura 5) è la confermata supremazia dell'Italia Settentrionale mentre quella Meridionale e le Isole possono contare su soli quattro costruttori (come lo scorso anno). Anche nel Rapporto 2025 sono nove le aree metropolitane rappresentate (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 e Reggio Calabria.

Come di consueto è la Lombardia a guidare questa classifica per regioni con una quota sul fatturato totale delle top 70 del 40,7 per cento e ben 26 sedi legali. Da notare che Milano, pur essendo sicuramente il principale mercato in grado di attirare i maggiori investimenti immobiliari, ospita solo 10 sedi legali di imprese lombarde, mentre le altre 16 sono sparse tra le province di Bergamo (in testa con sei), Brescia, Como, Lecco, Mantova, Monza e Varese.



Fig. 5 - Distribuzione geografica delle 70 maggiori imprese attive nell'edilizia privata

Elaborazione di Guamari su dati di bilancio 2024 e forniti dalle società

Al secondo posto si conferma il Veneto che con nove società distribuite tra Padova, Treviso, Venezia e Vicenza (nonché le loro province) fattura il 16,4 percento precedendo il Piemonte che con sette aziende e il 12,9 percento sopravanza l'Emilia-Romagna che con otto imprese (tra il Modenese e Parma) si ferma all'11,9 percento.

Seguono il Lazio che con otto società pesa per il 7,9 percento confermando il predominio nella Capitale del mercato pubblico (anche in edilizia) su quello privato e l'Abruzzo, che sconta però un netto calo sia di imprese (da sei a tre tra le province di Chieti e Teramo) che di quota sul totale delle regioni dal 6,9 al 3,8 percento.

Per arrivare alla prima regione meridionale bisogna scendere all'ottava posizione della Sicilia (dietro anche alla Toscana che con tre società somma l'1,9 percento) rappresentata dalla sola Ecoin che vale l'1,1 percento seguita da altre cinque regioni che hanno quote marginali dallo 0,8 allo 0,4 percento e possono contare su un'unica impresa a testa: Sardegna, Puglia, Friuli-Venezia Giulia, Campania e Trentino (ma senza Alto Adige).

## POSIZIONAMENTO COMPETITIVO

Analizzando più approfonditamente due indici delle 45 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 lieve peggioramento del primo (più "drogato" dal superbonus nel 2023 che nel 2024) ma un netto miglioramento del secondo rispetto a quanto registrato dalle 50 imprese della scorsa edizione del Rapporto.

L'*ebitda margin* vale infatti in media 10 percento (rispetto al 13 percento della scorsa edizione) con 21 imprese che mostrano valori sopra la media (e solo due con indice negativo) guidate da cinque (erano quattro su 50 l'anno prima) che superano addirittura il 30 percento: Giambelli (35 percento), Roger Group (34,7 percento), Building (34,5 percento), Vita (33,4 percento) e Alpha GC (31,7 percento).

Passando al *debt equity* si nota un dato medio non solo ben lontano dalla soglia di "pericolo" dell'unità come l'anno scorso, ma addirittura negativo, quindi in presenza di una posizione finanziaria netta attiva (-0,04 contro il più 0,21 del 2023). In questa edizione scendono da nove a otto (ma nel 2023 il campione era di 50 imprese) le imprese con indici superiori all'unità: Albini e Castelli (3,11), Nigro & C. Costruzioni (1,67), Cospe (1,46), Imaco (1,45), Morbio Costruzioni (1,45), Raggi Costruzioni e Restauri (1,06), Coccia Vincenzo (1,02) e Ricci (1,01).

E sale da 22 a 23 il numero di imprese che nel 2024 possono vantare una posizione finanziaria netta attiva: Alpha General Contractor, GSE Italia, Ediltecno Restauri, Pasqualucci, Grassi & Crespi, Secap, Sercos, Sacaim, Colombo Costruzioni, Roger Group, Ars Aedificandi, Techbau, Mario Neri, Borio Mangiarotti, Intesa Costruzioni, Renoval, Italia Costruzioni, CEV, Building, Vita, Nessi & Majocchi, Devero Costruzioni e Fast.

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

## LE 70 MAGGIORI IMPRESE DI COSTRUZIONI ATTIVE NELL'EDILIZIA PRIVATA

(dati in migliaia di euro)

Posizione 2024	Posizione 2023	Società	Valore produzione edilizia privata 2024	Variaz. 2024/'23	Valore della produzione 2024	Variaz. 2024/'23	Peso edilizia privata su totale 2024	Ebitda 2024
1	1	Techbau* (g)	650.951	24,1	715.299	36,4	91,0	96.096
2	2	CMB (a) (1)	380.568	8,4	886.394	31,9	42,9	38.400
3	9	Itinera (2)	275.614	75,9	2.092.418	19,0	13,2	100.527
4	21	ICM (3)	261.517	ns	712.667	4,4	36,7	65.681
5	6	Carron (4)	229.476	1,5	380.117	13,6	60,4	48.897
6	5	Colombo Costruzioni*	220.710	-5,9	220.710	-14,3	100,0	3.240
7	8	CO.GE.FA.*	204.690	22,6	286.339	22,6	71,5	6.997
8	7	Impresa Tonon	180.715	5,7	410.337	8,0	44,0	50.010
9	33	Impredo* (sb)	123.859	75,3	125.942	78,2	98,3	1.512
10	11	GSE Italia* (m) (5)	122.715	1,4	122.715	1,4	100,0	14.481
11	17	CEV*	121.304	15,8	136.578	27,5	88,8	18.564
12	20	Nessi & Majocchi*	119.065	24,9	119.065	24,9	100,0	6.568
13	13	CDS Costruzioni*	116.907	2,0	116.907	2,0	100,0	2.419
14	15	Borio Mangiarotti* (6)	115.221	1,9	115.221	1,9	100,0	11.912
15	26	Costruzioni Generali Gilardi*	109.647	34,3	114.694	21,7	95,6	6.659
16	16	Coccia Vincenzo*	106.110	-4,0	106.110	-4,0	100,0	21.006
17	34	Cospe*	99.818	44,6	100.941	44,9	98,9	10.892
18	10	SECAP*	88.259	-35,5	92.958	-38,9	94,9	12.904
19	25	Ing. Ferrari*	83.000	1,2	104.168	3,5	79,7	7.707
20	32	SMV Costruzioni*	78.640	6,6	80.713	7,9	97,4	2.423
21	18	Di Vincenzo Dino & C.* (7)	78.332	-16,1	167.072	17,7	46,9	12.960
22	24	Pasqualucci*	77.341	-11,7	90.995	-13,0	85,0	2.988
23	19	Devero Costruzioni*	76.923	-25,6	82.692	-20,0	93,0	9.035

Variaz. 2024/'23	Ebit 2024	Variaz. 2024/'23	Utile al netto delle imposte 2024	Variaz. 2024/'23	Debiti finanziari netti + leasing 2024	Variaz. 2024/'23	Capitale netto 2024	Variaz. 2024/'23
84,6	94.525	86,6	75.445	103,3	-61.515	ns	100.539	-16,4
9,1	24.800	22,8	18.048	ns	-44.510	ns	242.537	1,8
-8,2	56.718	-13,1	17.288	-42,4	-281.899	ns	188.526	5,0
-5,7	33.173	-5,2	3.438	42,5	86.679	32,2	118.059	-0,5
55,4	44.421	61,2	29.199	73,9	-51.912	ns	134.588	24,5
-50,4	859	36,1	230	-56,6	-16.193	27,2	23.264	1,0
-44,0	4.814	-39,7	1.532	-59,5	8.860	ns	26.017	-1,2
-11,2	34.921	-16,6	22.677	-20,2	-11.480	-141,6	229.303	8,2
-16,3	1.053	-21,1	17	-92,5	49	-98,6	1.134	1,5
-2,9	11.394	63,6	12.318	46,0	-39.416	-60,6	10.571	37,9
25,1	17.524	35,3	12.423	35,2	-19.496	ns	53.424	30,3
36,2	5.903	31,6	3.340	67,4	-2.295	-58,3	18.576	5,8
0,7	2.127	-5,8	1.024	-17,1	2.020	-54,1	3.914	-85,8
ns	7.220	ns	4.780	ns	-20.826	ns	39.537	-13,7
75,7	5.992	79,8	4.313	102,9	9.940	-21,6	19.376	21,4
-15,9	6.783	-71,9	3.553	-74,2	19.206	93,5	18.859	-0,5
-18,4	10.152	-20,2	6.231	-22,7	24.481	8,0	16.776	-25,0
-49,7	9.272	-56,5	4.883	-39,7	-25.501	-74,4	20.673	12,3
ns	5.031	ns	3.243	ns	-9.603	-72,0	10.145	47,1
55,4	1.532	138,6	930	ns	3.797	-7,5	10.823	8,8
10,1	10.802	15,7	7.920	110,1	4.419	-63,4	39.237	13,9
-21,6	2.587	-19,3	991	-35,7	-9.535	-16,7	7.176	1,3
ns	7.316	132,7	4.476	104,0	-492	-0,6	32.551	30,6

24	42	Ediltecnico Restauri*	72.773	33,0	72.773	33,0	100,0	3.816
25	22	Grassi & Crespi*	72.581	-21,5	72.581	-21,5	100,0	850
26	59	Sercos*	72.424	70,0	72.424	70,0	100,0	5.513
27	35	Garc Costruzioni (sb)	72.278	7,2	117.691	18,3	61,4	7.927
28	43	Ricci*	69.502	30,5	80.816	51,0	86,0	3.406
29	30	PGM*	67.697	-9,0	67.697	-9,9	100,0	2.038
30	45	Ecoin*	65.802	28,5	79.280	37,7	83,0	19.730
31	29	S.A.C.* (8)	64.500	-14,7	130.738	21,1	49,3	21.791
32	38	Vitali*	59.171	-4,9	138.809	18,1	42,6	35.091
33	46	Ars Aedificandi*	58.813	21,8	58.813	21,8	100,0	7.931
34	-	Vita*	58.401	-18,6	58.401	-18,6	100,0	19.506
35	49	Morbio Costruzioni*	56.910	19,4	56.910	19,4	100,0	4.647
36	-	Pavoni*	54.500	-18,7	100.930	11,6	54,0	8.472
37	55	Editel*	53.883	21,9	64.919	27,0	83,0	4.716
38	28	Sacaim* (9)	53.393	-30,7	61.371	-33,8	87,0	-6.526
39	36	AeC Costruzioni* (10)	51.835	-23,1	80.993	5,0	64,0	5.767
40	40	Impresa Pellegrini*	50.567	-12,9	122.855	25,7	41,2	13.638
41	60	Mengato* (sb) (11)	50.486	22,4	52.047	26,2	97,0	4.028
42	4	Cobar* (8)	49.884	-79,3	168.565	-52,2	29,6	26.657
43	39	Albini e Castelli*	48.203	-19,8	48.203	-19,8	100,0	2.148
44	23	Strever*	47.359	-46,5	56.461	-32,3	83,9	7.901
45	64	Intesa Costruzioni*	46.312	20,5	46.312	18,1	100,0	6.012
46	69	Italia Costruzioni* (12)	42.465	34,2	43.512	35,9	97,6	1.256
47	27	Guffanti A. (13)	42.117	-45,4	42.117	-45,4	100,0	11.964
48	51	Edilimpianti Trieste* (sb)	40.863	-12,9	40.863	-12,9	100,0	6.874
49	37	Roger Group*	40.135	-38,0	43.195	-34,6	92,9	14.972
50	48	Tiemme Costruzioni Edili*	40.047	-16,6	40.047	-16,6	100,0	8.686
51	-	Raggi Costruzioni e Restauri*	39.839	2,0	39.839	2,0	100,0	3.557
52	41	Alpha General Contractor* (14)	38.347	-32,1	38.347	-32,1	100,0	12.167
53	44	Imaco*	38.130	-27,6	44.859	-18,9	85,0	1.541

8,3	3.821	10,0	2.989	19,3	-12.435	17,2	8.197	13,7
-94,9	450	-97,3	213	-97,9	-24.693	2,3	19.732	1,1
36,2	5.469	39,9	4.204	51,3	-18.774	-0,5	20.725	11,9
16,0	5.361	7,0	1.554	33,6	24.342	0,7	5.342	-33,8
87,7	3.215	84,9	803	120,6	12.107	5,5	11.949	7,2
11,7	1.815	13,8	735	-40,0	2.192	137,7	2.600	43,8
35,4	14.492	37,7	9.912	30,2	6.192	ns	57.258	15,7
24,6	21.029	23,5	16.973	28,3	-151.343	-44,7	124.259	13,7
110,4	32.522	121,5	21.366	116,2	35.108	5,3	106.298	25,2
28,6	7.109	32,8	4.876	25,5	-9.617	-131,9	15.664	30,5
-2,5	17.867	-3,7	26.298	160,5	-3.524	68,7	26.298	49,2
13,4	3.837	20,9	2.198	49,0	11.191	30,1	7.731	39,8
11,7	5.438	11,1	3.248	20,2	11.414	-19,9	21.008	18,2
-10,6	4.387	-12,3	3.328	21,0	5.672	-13,0	11.150	26,2
ns	-6.597	ns	-5.595	ns	-4.337	ns	4.830	-53,7
-18,5	4.628	-14,9	2.438	20,5	21.062	53,0	33.824	7,3
31,8	11.526	36,4	8.646	24,6	-17.383	40,2	50.716	20,6
45,2	2.933	42,8	1.801	37,1	9.136	-20,1	18.667	24,7
-64,1	23.902	-65,6	16.603	-45,4	-31.756	-79,8	88.013	16,4
-29,5	1.775	-23,6	460	-46,3	13.982	-5,6	4.497	-3,2
-56,9	6.565	-60,3	5.890	-62,9	-1.533	ns	23.618	-14,2
2,9	5.151	13,0	3.503	18,3	-3.333	ns	7.159	15,8
14,7	1.177	17,1	593	8,0	-1.137	52,7	2.962	25,0
-55,4	10.329	-57,0	5.818	-55,2	19.723	-34,5	87.308	-3,7
-45,9	6.468	-47,5	1.805	-70,7	246	ns	11.969	17,8
-48,2	11.670	-52,2	8.178	-38,1	-20.046	18,1	31.111	28,0
-23,6	8.122	-25,4	5.404	-24,2	6.583	-7,5	24.713	-2,4
-35,0	2.730	-41,7	1.078	-45,4	7.937	29,0	7.473	13,2
39,0	10.015	20,4	3.354	-44,3	-46.467	-127,3	11.628	-40,4
-75,2	1.132	-79,8	402	-77,9	6.485	73,6	4.474	-3,3

54	54	Nigro & C. Costruzioni*	37.284	-17,6	37.284	-17,6	100,0	1.902
55	-	VF Costruzioni e Restauri* (12)	36.895	-23,3	53.048	10,3	69,6	5.112
56	50	Mingori* (sb)	35.817	-24,0	35.817	-24,0	100,0	1.817
57	-	Uniko* (sb)	33.593	-58,6	33.593	-58,6	100,0	8.244
58	61	Mario Neri*	32.147	-22,0	32.147	-22,0	100,0	3.256
59	52	Teicos UE*	31.204	-33,1	44.583	-9,2	70,0	3.392
60	70	Fast*	30.911	6,4	30.911	6,4	100,0	1.576
61	14	Renovalo* (sb) (15)	30.514	-73,3	33.256	-70,9	91,8	1.582
62	57	Brancaccio Costruzioni*	30.264	-30,4	49.674	-5,3	60,9	9.158
63	66	MU.BRE. Costruzioni*	28.494	-20,4	43.053	-27,4	66,2	2.718
64	-	Aedes*	28.260	2,5	31.400	8,2	90,0	-357
65	68	Setten Genesio*	26.864	-22,7	87.350	32,0	30,8	17.454
66	-	Pizzarotti	26.650	-51,2	1.520.282	25,4	1,8	114.613
67	58	Mak Costruzioni	26.100	-39,8	55.228	-13,9	47,3	8.694
68	-	Giambelli*	24.032	-16,8	24.032	-16,8	100,0	8.411
69	31	Vitruvius & Partners*	22.487	-69,5	22.487	-69,5	100,0	4.576
70	62	Building*	19.814	-49,7	19.814	-49,7	100,0	6.836
TOTALE TOP 70			6.041.929	-1,9	11.677.379	8,4	51,7	1.016.938

Elaborazione di Guamari su dati di bilancio 2024 e forniti dalle società

ns = non significativo nd = non disponibile

(\*) dati di bilancio civilistico; (a) aderente alla Lega delle Cooperative; (g) bilancio chiuso al 30 giugno 2025; (m) bilancio chiuso al 31 marzo 2025; (sb) Società Benefit; (i) socio del Consorzio Integra; (2) 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; (3) già Impresa Costruzioni Giuseppe Maltauro; la società fornisce al posto dell'ebitda l'ebitdar (sommando all'ebitda i costi di noleggi e affitti); (4) dati riferiti al bilancio consolidato di Carron Holding; (5) controllata dall'omonimo gruppo francese che fa parte del tedesco Goldbeck; (6) nel gennaio 2024 la famiglia De Albertis è tornata a controllare il 100 per cento della società rilevando il 20 per cento già ceduto al fondo statunitense Vårde nel 2019; (7) gruppo Igefi; (8) socio del consorzio stabile ReseArch; (9) dal 2013 consolidata dal gruppo Rizzani de Eccher; (10) nata nel 2012 dalla fusione di Acea Costruzioni e CIs; (11) nel 2024 è stata trasformata da società in nome collettivo a società a responsabilità limitata; (12) socio del consorzio stabile Arco Lavori, a sua volta socio di Consorzio Integra; (13) dati riferiti al bilancio consolidato di Ginvest; (14) nel giugno 2025 ha acquistato un ramo d'azienda della cooperativa CMC; (15) già Imprendiroma.



0,8	1.738	1,1	445	-35,4	10.349	-18,8	6.210	7,7
9,9	4.710	13,2	2.133	-15,2	8.785	9,3	7.517	39,6
-30,0	1.679	-32,7	725	-24,5	2.795	ns	3.355	27,9
-63,6	7.805	-56,5	527	-92,4	6.964	-67,8	14.859	0,2
-3,6	1.855	-30,2	1.509	-24,8	-8.443	13,2	15.640	5,6
-35,6	2.868	-40,3	2.057	-29,1	1.724	-66,3	8.657	3,2
131,8	1.620	123,4	1.022	ns	-57	96,1	2.797	57,6
-94,4	1.114	-95,8	451	-98,2	-12.670	ns	32.889	-1,8
-47,7	7.928	-45,0	5.848	-34,6	-2.650	56,4	23.129	28,8
-62,2	2.208	-66,8	1.313	-72,2	-3.054	ns	14.145	-4,6
ns	-570	ns	344	-11,3	3.225	-71,3	11.460	3,0
83,6	13.039	87,1	9.497	85,3	-8.534	ns	26.573	19,4
61,2	72.344	137,6	-10.518	81,1	348.207	-6,7	143.871	-7,4
-30,7	8.256	-32,3	5.961	-20,0	6.770	ns	22.213	31,7
-10,0	3.079	-11,2	728	-10,9	36.519	-21,7	89.505	0,8
-72,4	3.871	-74,6	304	ns	7.575	ns	14.276	-2,6
-9,6	6.088	-10,5	2.410	-34,4	-9.757	ns	32.288	8,1
-5,9	766.889	-7,8	422.130	10,0	-200.480	ns	2.686.162	5,2

# •1• Techbau

**Ancora numero uno per fatturato civilistico dichiara un'ulteriore importante crescita del fatturato 2024/25. Essa è trainata dalla diversificazione rispetto al settore industriale/logistico verso il terziario/direzionale ma anche, recentemente, il residenziale assicurandone anche la promozione**

L'impresa novarese (con sede legale a Milano) si conferma per il quinto anno consecutivo leader in classifica potendo vantare (nel bilancio chiuso al 30 giugno 2025) un incremento del valore della produzione del 36,4 per cento, pur con un calo della quota in edilizia privata dal 100 al 91 per cento.

Nata a Castelletto sopra Ticino (NO) nel 1997 come omonima controllata del gruppo di impiantistica industriale Co-Ver, Techbau è rilevata nel 2010 dal gruppo Techint e assume la denominazione attuale ma è ceduta dopo soli tre anni. Con un nuovo management l'impresa segue una strategia di crescita e diversificazione che tra le tappe principali ha nel 2017 l'ingresso nel programma Elite di Borsa Italiana e la creazione della società Techbau Green Energy, specializzata nella realizzazione e gestione di impianti fotovoltaici.

L'azienda è attiva a livello nazionale e opera nell'Italia centrale tramite la filiale romana, per il 90 per cento in edilizia privata, per il 9 per cento in impianti di energia rinnovabile e per il restante 1 per cento in servizi. In edilizia, se fino al 2020/21 la quasi totalità dei ricavi era concentrata nel settore industriale/logistico, nell'ultimo esercizio esso è sceso al 65 per cento, in favore di interventi nel terziario/direzionale (e data center) saliti al 31 per cento e in parte nel residenziale (4 per cento). Il 99,7 per cento dell'attività è per costruzioni ex-novo mentre le ristrutturazioni, che pesavano per il 24,1 per cento nel 2021/22, scendono allo 0,3 per cento.

Le realizzazioni sono principalmente in conto terzi (78 per cento) ma Techbau vanta importanti operazioni di sviluppo immobiliare in campo sia logistico che residenziale e ricettivo come il nuovo complesso romano firmato Mario Cucinella Architects che ospiterà 187 alloggi per studenti e 111 camere di hotel,

oltre a ristoranti, una palestra, uno spazio culturale e un supermercato.

Il conto economico al giugno 2025, oltre al fatturato record, evidenzia i massimi valori reddituali del quinquennio: l'ebitda sale dell'84,6 per cento, l'ebit dell'86,6 e l'utile netto più che raddoppia.

Se nell'esercizio precedente l'investimento in tre operazioni immobiliari logistiche avevano provocato per la prima volta un indebitamento di oltre 50 milioni nel 2024/25 la posizione finanziaria netta torna attiva per 61,5 milioni mentre il patrimonio netto si riduce del 16,4 per cento.

Il portafoglio ordini a metà 2025 cresce del 51,7 per cento (per l'83,1 per cento con contratti di edilizia privata) con nuove acquisizioni salite del 13,4 per cento.

Tra le commesse dell'ultimo anno spiccano: la realizzazione del datacenter ROM1 a Roma per conto del gruppo statunitense Digital Reality all'interno di un campus che sorgerà su un ex-centro gestionale di Acea; il nuovo paintshop Ferrari a Maranello (MO) e lo studentato da 633 posti letto CampusX a Bologna firmato dalla società di architettura Teco+Partners.

La forza lavoro, che comprende ben otto dirigenti, aumenta del 34,3 per cento incrementando il costo del personale del 39,6 per cento.

Techbau è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, ISO 27001:2022, ISO 37001:2016, UNI/PdR 74:2019 e redige un codice etico. Il bilancio civilistico 2024/25 è revisionato da EY.

**Techbau**  
Engineering & Construction

**SOCIETÀ:** Techbau Spa

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

**SITO WEB:** techbau.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	715.299	524.515	384.164	300.527	333.568
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	650.951	524.515	384.164	300.527	333.568
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	78,0	66,0	70,0	50,0	74,7
Ebitda	96.096	52.054	32.329	27.488	26.465
Ebit	94.525	50.657	31.222	23.979	30.963
Utile al netto delle imposte	75.445	37.104	30.491	19.415	23.378
Patrimonio netto	100.539	120.202	83.278	61.176	41.396
Posizione finanziaria netta	- 61.515	51.298	- 73.140	- 66.347	- 29.695
Portafoglio ordini a fine esercizio	2.370.469	1.562.216	1.052.732	1.303.000	1.357.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	1.970.469	1.562.216	1.052.732	1.303.000	1.357.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	1.497.111	1.100.155	851.298	972.000	1.098.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	1.247.111	1.100.155	851.298	972.000	1.098.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	239	178	142	121	115
Dirigenti	8	8	7	6	3
Impiegati	226	166	132	110	107
Operai	5	4	3	5	5
Costo del personale	23.242	16.646	12.807	10.873	8.871

**TABELLA 1/A** - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	90,0	99,7	98,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	1,0	0,3	2,0
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Biometano e Fotovoltaico	9,0	-	-

**TABELLA 1/B** - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	4,0	4,0	3,0
Edilizia ricettiva	0,0	3,0	12,0
Edilizia terziaria/direzionale/datacenter	31,0	17,0	-
Edilizia industriale/logistica	65,0	76,0	85,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	99,7	100,0	94,1
Ristrutturazione	0,3	-	5,9

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 (AN)	Industriale/ logistica	2023	n.d.	100,0
Studentato	Roma	Terziario/ direzionale	2023	n.d.	100,0
Data Center ROM1	Roma	Terziario/ direzionale	2024	n.d.	100,0
Realizzazione Paintshop	Maranello (MO)	Industriale/ logistica	2024	n.d.	100,0
Studentato	Bologna	Terziario/ direzionale	2024	n.d.	100,0



**La maggior cooperativa si conferma seconda anche nell'edilizia privata e consolida un sodalizio con Colombo Costruzioni, l'altra grande impresa più specializzata in grattacieli. Nel 2024 tutti i dati reddituali migliorano ulteriormente e così lo stato patrimoniale**

Nel 120° anniversario dalla fondazione la maggior cooperativa italiana vanta una crescita della cifra d'affari consolidata 2024 del 31,9 percento che le consente di consolidare la propria seconda posizione in classifica pur in presenza di una riduzione della quota in edilizia privata dal 52,2 al 42,9 percento. CMB, attiva nella forma attuale dal 1977, frutto della fusione di Cooperativa Braccianti di Carpi e Cooperativa Muratori e Cementisti di Carpi (nate rispettivamente nel 1904 e nel 1908), è specializzata in opere edili (per il 23,2 percento pubbliche) ma per il secondo anno evidenzia un incremento del peso delle infrastrutture (passato in due anni dall'8,9 al 17,1 percento), sostenute anche da un finanziamento di 20 milioni erogato da Mediocredito Centrale in luglio. L'internazionalizzazione riguarda esclusivamente i lavori pubblici con una quota del 14,8 percento sul fatturato totale mentre nel privato (con cantieri in tutt'Italia) opera prevalentemente in conto terzi, nonostante la crescita del settore immobiliare dal 4,9 all'8,9 percento. Dopo essersi contesa per anni con Colombo Costruzioni la leadership nella realizzazione di edifici alti, nel 2023 CMB ha iniziato una collaborazione con l'impresa di Lecco ottenendo due importanti contratti milanesi: "Torre Faro", nuova sede di A2A progettata da ACPV Architects (con CMB al 51 percento) e "CityWave" firmata dalla società danese BIG nel quartiere CityLife (in questo caso con quota del 49 percento). L'attività in edilizia privata nel 2024 riguarda per il 9,1 percento nuove realizzazioni (ma i restauri salgono dall'1,6 all'8,9 percento) e si concentra per il 58,9 percento nel terziario/direzionale, per il 25,7 percento nell'industriale/logistico, per il 14,4 percento nel residenziale e solo per l'1 percento (era 9,8 percento nel 2023) nel ricettivo. Oltre al fatturato record il conto economico 2024 vanta i migliori dati reddituali del quinquennio: l'ebitda sale del 9,1 percento, l'ebit del 22,8 percento e l'utile netto quasi triplica.

Sono positivi anche i numeri dello stato patrimoniale, che per il terzo esercizio consecutivo registra una posizione finanziaria netta attiva migliorata di oltre sei volte e mezzo e un capitale netto cresciuto dell'1,8 percento. Il già elevato portafoglio ordini aumenta del 2,8 percento e vede incrementarsi la quota in edilizia privata dal 29,1 al 33,7 percento grazie a nuovi ordini che crescono del 12,5 percento. Tra i contratti acquisiti nel 2024 si segnalano: i cluster 1 e 2 del progetto di rigenerazione urbana Unionezero a Sesto San Giovanni (MI) per conto di Prelios e Hines riguardanti la realizzazione (in ati al 49 percento con Colombo Costruzioni) di uno studentato e un edificio direzionale firmati rispettivamente da Park Associati e ACPV Architects del valore di 109 milioni; un nuovo stabilimento a Catania per il colosso italo-francese dei semiconduttori STMicroelectronics da 43,9 milioni; gli edifici MoLo (mixed-used) e Zenith (uffici) nel distretto milanese Mind per conto di LendLease su progetto rispettivamente di MAD Architects e Piurarch del valore complessivo di 86,3 milioni. Anche la forza lavoro (che conta 26 dirigenti) cresce dell'11 percento causando un aumento del costo del personale del 19,4 percento.

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 sia un bilancio di sostenibilità che un codice etico. Il bilancio consolidato 2024 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	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	886.394	672.209	705.021	772.497	579.400
(di cui all'estero, in %)	14,8	12,6	17,3	16,6	12,1
Valore della produzione nella sola edilizia privata	380.568	351.189	291.247	298.939	230.240
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	0,3
(di cui per conto terzi, in %)	88,5	74,1	87,4	94,9	92,3
Ebitda	38.400	35.200	31.800	28.213	23.442
Ebit	24.800	20.200	19.800	10.218	11.672
Utile al netto delle imposte	18.048	6.665	2.621	2.246	990
Patrimonio netto	242.537	238.190	234.195	230.846	231.815
Posizione finanziaria netta	- 44.510	- 6.670	- 2.840	16.700	33.950
Portafoglio ordini a fine esercizio	3.392.600	3.300.900	2.794.600	2.797.400	2.838.600
(di cui all'estero, in %)	7,7	8,4	11,4	11,1	15,1
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	1.144.350	960.486	674.520	458.340	561.457
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	885.443	970.814	611.800	550.446	459.155
(di cui all'estero, in %)	10,7	4,1	21,1	2,1	8,7
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	531.218	471.985	238.729	195.821	403.296
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	929	837	764	749	732
Dirigenti	26	25	29	29	26
Impiegati	578	516	476	466	455
Operai	325	296	259	254	251
Costo del personale	77.805	65.190	62.580	59.647	50.356

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	38,3	43,0	39,4
Edilizia pubblica	23,2	21,2	33,0
Immobiliare	8,9	4,9	3,6
Servizi	3,3	5,0	4,8
Concessioni	9,2	10,6	10,3
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	17,1	15,3	8,9
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	14,4	17,8	14,8
Edilizia ricettiva	1,0	9,8	11,2
Edilizia terziaria/direzionale	58,9	29,7	45,9
Edilizia industriale/logistica	25,7	42,7	28,1
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	91,1	98,4	99,6
Ristrutturazione	8,9	1,6	0,4

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 WSIC WWT2	Catania	Terziario/ Direzionale	2024	43.890	100,0
Walther Park- Complesso Polifunzionale - Bolzano	Bolzano	Terziario/ Direzionale	2024	46.011	100,0
Studentato Area ex Navile - Prelios S.p.A.	Bologna	Terziario/ Ricettivo	2024	32.563	100,0
UNIONE o Cluster 1 e Cluster 2 - Prelios-Hines	Sesto San Giovanni (MI)	Terziario/ Direzionale	2024	109.047	49,0
City Wave Fit Out - City Life	Milano	Terziario/ Direzionale	2024	38.047	49,0

• 3 •

## Itinera

**Seconda impresa generale sale anche nella classifica dell'edilizia privata (per la quale non è *captive* del gruppo ASTM/Gavio a cui appartiene) ed è tra le pochissime che la realizza in maggioranza all'estero. A un calo dei dati reddituali si contrappone uno stato patrimoniale in forte miglioramento**

L'impresa del gruppo ASTM/Gavio (la seconda generale in Italia ma a grande distanza da Webuild) nel 2024 prosegue il trend di crescita che ha caratterizzato l'intero quinquennio (più 19 per cento) superando di un soffio i due miliardi di produzione consolidata e, grazie anche a una quota in edilizia privata salita dall'8,9 al 13,2 per cento, guadagna sei posizioni in classifica.

Itinera, che è fondata nel 1938 ma solo nel 1967 entra nel gruppo di Tortona (AL), dal 2006 si è resa protagonista di un'importante politica di crescita per linee esterne che l'ha portata in Italia a incorporare i rami "Lavori Generali" prima di Grassetto poi di Edilvie (2007), ABC Costruzioni e Strade Costruzioni Generali (2010), i rami "Costruzioni e Prefabbricazione" di Codelfa (2013), di Urbantech (2016), di SEA Segnaletica Stradale e Interstrade (2018) e di Tubosider (2020), oltre che all'estero alle acquisizioni dell'omanita Federici Sterling Batco (2015) e del 50 per cento (oggi 80) della statunitense Halmar International (2017). A queste operazioni si aggiunge nel 2021 la costituzione del consorzio stabile Eteria con Vianini Lavori (gruppo Caltagirone), l'impresa specialistica Icop e la società tecnologica Sinelec (affidente allo stesso gruppo Gavio) per rafforzarsi nel mercato nazionale delle infrastrutture.

L'attività in edilizia privata (per il 61 per cento all'estero) riguarda al 99 per cento la realizzazione di strutture terziarie/direzionali (e il restante un per cento residenziali) esclusivamente ex-novo e in conto terzi. A fronte dell'aumento della cifra d'affari il conto economico consolidato 2024 evidenzia un generale calo dei dati reddituali dopo i valori record del 2023: l'ebitda si riduce dell'8,2 per cento, l'ebit del 13,1 per cento e l'utile netto del 42,4 per cento.

Al contrario lo stato patrimoniale vanta una posizione finanziaria netta per il terzo anno consecutivo attiva e quasi triplicata in valore assoluto e un capitale netto incrementato del 5 per cento.

Dopo aver toccato il massimo valore del quinquennio nel 2023, il portafoglio ordini nell'ultimo esercizio si riduce dell'8,6 per cento e la quota in edilizia privata cala dal 6,8 al 6,1 per cento scontando una riduzione di nuovi ordini del 26,5 per cento. Il contratto principale firmato nel 2024 riguarda la realizzazione (tramite il consorzio Eteria) del nuovo campus universitario del Politecnico a Milano Bovisa denominato la "Goccia" e firmato Renzo Piano Building Workshop del valore di 151,6 milioni (45 per cento la quota di Itinera).

All'incremento del giro d'affari non corrisponde una crescita della forza lavoro che, al contrario, per il terzo anno sconta un calo del 5,2 per cento pur in presenza di un aumento dei dirigenti da 80 a 84 e del costo del personale del 20,1 per cento.

Itinera è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, ISO 39001:2016, UNI EN ISO 45001:2018, ISO 31000:2018, ISO 37001:2016, SA 8000:2014, UNI ISO 30415:2021, UNI CEI EN ISO 50001:2018, UNI/PdR 125:2022 e redige un codice etico. Il bilancio consolidato 2024 è revisionato da PwC.



**SOCIETÀ:** Itinera Spa

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

**SITO WEB:** [itinera-spa.it](http://itinera-spa.it)

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	2.092.418	1.758.762	1.406.099	1.230.767	1.129.603
(di cui all'estero, in %)	56,0	62,0	64,0	67,0	72,0
Valore della produzione nella sola edilizia privata	275.614	156.715	141.337	174.392	206.834
(di cui all'estero, in %)	61,0	63,0	77,0	82,0	81,0
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	100.527	109.519	- 141.228	- 25.069	- 3.858
Ebit	56.718	65.244	- 176.580	- 59.817	- 34.785
Utile al netto delle imposte	17.288	30.023	- 194.178	- 70.382	- 53.886
Patrimonio netto	188.526	179.485	164.812	113.401	161.971
Posizione finanziaria netta	- 281.899	- 100.794	- 101.847	104.706	125.823
Portafoglio ordini a fine esercizio	6.368.653	6.969.586	5.559.629	4.089.087	3.680.172
(di cui all'estero, in %)	44,0	48,0	56,0	60,0	52,0
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	389.281	470.917	428.946	537.745	590.244
(di cui all'estero, in %)	42,0	49,0	74,0	76,0	85,0
Ordini acquisiti nell'esercizio	1.120.015	2.903.399	2.650.608	1.904.805	988.042
(di cui all'estero, in %)	33,0	37,0	49	61,0	47,0
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	130.888	178.104	1.380	105.415	49.693
(di cui all'estero, in %)	41,0	-	-	40,0	62,0
Numero dipendenti	3.332	3.515	3.525	3.666	2.863
Dirigenti	84	80	75	69	82
Impiegati	1360	1372	1.375	1.320	1.190
Operai	1888	2063	2.075	2.277	1.591
Costo del personale	342.448	285.234	253.641	221.090	212.025

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	13,0	9,0	10,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	87,0	91,0	90,0
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
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 (%)
Milano Santa Giulia Arena Palatitalia	Milano	Terziario	2023	342.300	50,0
Polimi Goccia di Bovisa	Milano	Edificio Universitario	2024	151.600	45,0



**La grande e storica impresa vicentina realizza sempre più edilizia privata cominciando a diversificare anche nella residenziale. Dal punto di vista reddituale aumenta l'utile netto mentre l'indebitamento finanziario è ancora ampiamente coperto dal capitale netto**

La cifra d'affari consolidata 2024 in crescita per il quarto anno consecutivo del 4,4 per cento e, soprattutto, la quota in edilizia privata salita dal 13,6 al 36,7 per cento permette al gruppo vicentino di scalare ben 17 posizioni in classifica.

Storica realtà fondata nel lontano 1921 a Recoaro Terme (VI) da Giuseppe Maltauro (da cui l'impresa prendeva il nome fino al 2016) ICM ha negli anni consolidato il proprio ruolo tra i maggiori costruttori italiani tanto da essere nel 2024 l'ottava impresa generale. Dal 2022 nel capitale è presente con una partecipazione del 26 per cento Keystone Enterprises, operatore internazionale del settore, con cui il gruppo ha stretto una collaborazione per lo sviluppo dell'attività internazionale. Essa nel 2024 vale il 21 per cento dei ricavi (ma solo lo 0,2 per cento nell'edilizia privata).

Nel 2024 l'attività in edilizia, con una quota del 55 per cento (18,3 per cento pubblica) torna a superare quella in infrastrutture, scesa dal 55,8 al 45 per cento. Nel privato gli interventi riguardano esclusivamente realizzazioni ex-novo suddivise tra strutture industriali/logistiche (scese dal 61,2 al 54,4 per cento), terziarie/direzionali (salite dal 38,4 al 39 per cento) ed edifici residenziali (che raggiungono il 6,6 per cento ed erano del tutto assenti solo due anni prima).

A livello reddituale si nota un lieve calo dell'ebitdar (ICM somma all'ebitda i costi di noleggi e affitti) ed ebit rispettivamente del 5,7 e 5,2 per cento, ma una crescita dell'utile netto del 42,5 per cento.

Lo stato patrimoniale vede invece aumentare l'indebitamento finanziario netto del 32,2 per cento (dopo il forte miglioramento del 2023) che risulta però ampiamente coperto dal capitale netto sta-

bile sui livelli dell'esercizio precedente (meno 0,5 per cento).

Il ricco portafoglio ordini aumenta a fine 2024 di un ulteriore 16,6 per cento, con una quota in edilizia privata salita dall'8,9 al 13,2 per cento anche grazie a nuove acquisizioni quintuplicate. Tra i contratti ottenuti nell'ultimo anno si segnalano: la messa in sicurezza permanente e riconversione industriale, lo sviluppo economico e produttivo del sito "ex-Yard Belleli" nel porto di Taranto per conto di Sogesid del valore di 51 milioni; due commesse da 94 e 108 milioni per la costruzione di 220 alloggi divisi tra palazzine, piccoli condomini e villette a schiera a Vicenza; la realizzazione di una torre direzionale a Milano da 120 milioni (chiamata MI.C).

Alla crescita del fatturato corrisponde un anche maggior incremento della forza lavoro (più 18,4 per cento) che vede salire il numero di dirigenti (da 31 a 37) e il costo del personale (del 15,8 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 8000:2014, UNI ISO 37001:2016, ISO 30415:2021, UNI/PdR 125:2022 e redige sia un codice etico che un bilancio di sostenibilità. Il bilancio consolidato 2024 è revisionato da Deloitte.



**SOCIETÀ:** ICM Spa

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

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



DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	712.667	682.869	596.164	454.176	363.586
(di cui all'estero, in %)	21,0	36,8	38,6	51,8	45,9
Valore della produzione nella sola edilizia privata	261.517	92.602	75.570	52.297	65.936
(di cui all'estero, in %)	0,2	1,2	0,5	20,5	25,8
(di cui per conto terzi, in %)	n.d.	100,0	99,5	98,0	96,2
Ebitda	65.681	69.651	67.551	73.578	60.091
Ebit	33.173	34.994	13.778	20.861	20.470
Utile al netto delle imposte	3.438	2.412	- 4.997	3.736	1.231
Patrimonio netto	118.059	118.633	117.196	92.233	82.741
Posizione finanziaria netta	86.679	64.545	113.397	99.862	85.781
Portafoglio ordini a fine esercizio	3.510.000	3.009.822	2.289.821	1.807.598	1.861.503
(di cui all'estero, in %)	18,0	17,0	27,5	32,5	45,0
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	464.099	269.341	271.993	199.135	81.742
(di cui all'estero, in %)	-	0,5	0,4	-	9,7
Ordini acquisiti nell'esercizio	1.100.000	1.402.870	1.078.387	484.895	513.510
(di cui all'estero, in %)	7,3	13,9	24,8	9,5	55
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	456.275	89.950	148.946	173.987	36.066
(di cui all'estero, in %)	-	2,5	1,0	1,6	21,1
Numero dipendenti*	889	751	841	880	593
Dirigenti	37	31	28	25	23
Impiegati	481	436	464	435	309
Operai	371	284	349	420	261
Costo del personale	64.221	55.448	54.858	50.360	38.640

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	36,7	14,0	12,7
Edilizia pubblica	18,3	28,4	42,7
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	45,0	55,8	42,6
Altro (specificare)	-	1,7	2,0

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	6,6	0,4	-
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	39,0	38,4	35,0
Edilizia industriale/logistica	54,4	61,2	65,0
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 (%)
COIMA S.G.R. S.p.a - Realizzazione di due torri a Milano con destinazione direzionale	Milano	Terziario direzionale	2021	159.192	100,0
Amazon Italia Logistica S.r.l. - Progettazione e Costruzione di Fulfilment Center - Alessandria	Alessandria	Industriale logistica	2022	87.257	100,0
Edilizia Residenziale Vicenza	Vicenza	Edilizia residenziale	2024	209.000	100,0
Sogesid Area Belelli	Taranto	Industriale logistica	2024	51.000	100,0
Costruzione torre Direzionale	Milano	Terziario direzionale	2024	120.000	100,0

• 5 •

## Carron

**Non si ferma la crescita dell'impresa generale trevigiana che fattura poco più della metà in edilizia privata in prevalenza nelle ristrutturazioni. Con oltre la metà dei ricavi nel terziario/direzionale. Come sempre sono ottimi sia i dati reddituali che quelli patrimoniali**

L'impresa trevigiana guadagna una posizione in classifica potendo contare su una crescita della cifra d'affari consolidata del 13,6 per cento sebbene la quota in edilizia privata scenda dal 67,6 al 60,4 per cento.

Carron Cav. Angelo è un gruppo familiare fondato nel 1963 a San Zenone degli Ezzelini (TV) oggi guidato dai figli del fondatore e che dal 2010 ha intrapreso una strategia di crescita per linee esterne tramite gli acquisti delle imprese Cosbau e Adige Bitumi, oltre che di un ramo di ZH che a suo tempo le hanno aperto il mercato dell'Alto Adige: dove oggi opera con successo tramite la controllata Carron Bau (fondata nel 2014). Dal 2020 inoltre diversifica l'attività realizzando rsa con la formula del project financing tramite la società Senectus.

Oggi l'impresa opera esclusivamente sul mercato nazionale concentrando il 76,8 per cento dei ricavi in edilizia (di cui il 16 per cento pubblica) mentre le infrastrutture pesano solo per il 17,9 per cento (comunque in crescita rispetto al 10 per cento dell'esercizio precedente).

Gli interventi per clienti privati riguardano per il 52,5 per cento il settore terziario/direzionale (era il 49,7 per cento nel 2023), per il 24,2 per cento il residenziale (era il 34,5 per cento), il 7,7 per cento l'industriale logistico (era il 7,8 per cento) e per il 3,2 per cento il ricettivo (era il 2,2 per cento). La maggioranza dei lavori nel 2024 è relativa a ristrutturazioni, salite dal 58 al 71,5 per cento, mentre le nuove costruzioni calano dal 42 al 28,5 per cento.

Alla crescita delle produzioni 2024 corrisponde un aumento di tutti i dati reddituali che toccano il massimo valore del quinquennio: l'ebitda si incrementa del 55,4 per cento, l'ebit del 61,2 per cento e l'utile netto del 73,9 per cento.

In maniera analoga lo stato patrimoniale consolidato evidenzia nell'ultimo esercizio un forte miglioramento della posizione finanziaria netta attiva da 3,2 a 51,9 milioni e un incremento del capitale netto del 24,5 per cento.

L'unico dato in controtendenza è quello relativo al portafoglio ordini, che a fine 2024 cala dell'8,6 per cento confermando una quota in edilizia privata superiore alla metà (53,2 per cento) nonostante una riduzione delle nuove commesse nello specifico settore del 4,2 per cento. Tra queste spiccano: la seconda fase (fit-out) dei lavori di ristrutturazione delle Torri Eur a Roma su progetto degli studi Uno-A Architetti Associati, Calzoni Architetti e Bemaa (in collaborazione con Artelia Italia) per un valore di 121 milioni; la riqualificazione dell'ex Ospedale Militare San Gallo di Firenze in una struttura ricettiva di lusso firmata da Rossiprodi Architetti con lo studio DVS Architetti del valore di 116 milioni.

La forza lavoro, nonostante la riduzione dei dirigenti da sette a sei, cresce del 16,9 per cento con un aumento del costo del personale del 18,8 per cento.

Carron è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2023, UNI EN ISO 39001:2012, SA8000:2014, ISO 37001:2016, ISO 20400:2017, UNI/PdR 74:2019, UNI/PdR 125:2022 e redige un codice etico. Il bilancio consolidato 2024 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	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	380.117	334.508	307.638	245.748	249.995
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	229.476	226.100	183.100	153.150	183.500
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	48.897	31.459	21.685	16.881	15.306
Ebit	44.421	27.554	19.043	13.867	12.920
Utile al netto delle imposte	29.199	16.787	11.544	9.044	8.776
Patrimonio netto	134.588	108.129	85.164	74.126	65.077
Posizione finanziaria netta	- 51.912	- 3.200	- 16.351	13.291	- 2.939
Portafoglio ordini a fine esercizio	855.000	935.000	735.000	815.000	800.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	455.000	500.000	507.000	560.000	516.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	240.000	500.000	284.000	242.000	137.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	233.000	243.100	n.d.	190.000	117.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	345	295	289	272	264
Dirigenti	6	7	7	7	8
Impiegati	219	191	184	192	182
Operai	115	92	79	73	74
Costo del personale	28.336	23.842	22.013	20.302	19.114

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	60,8	67,6	59,5
Edilizia pubblica	16,0	19,8	29,2
Immobiliare	-	-	-
Servizi	1,0	0,5	0,5
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	0,3	1,7	1,6
Infrastrutture	17,9	10,0	8,6
Altro (specificare)	4,0	0,4	0,6

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	24,2	34,5	28,7
Edilizia ricettiva	3,21	2,2	25,4
Edilizia terziaria/direzionale	52,5	49,7	34,8
Edilizia industriale/logistica	7,7	7,8	0,4
Altro (specificare)	12,7	5,8	10,8
Nuovo	28,5	42,0	37,9
Ristrutturazione	71,5	58,0	62,1

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Realizzazione edificio direzionale	Milano	Terziario/ direzionale	2023	55.000	100,0
Ristrutturazione residenziale	Padova	Residenziale	2023	24.300	100,0
Ristrutturazione Hotel	Firenze	Ricettivo	2024	116.000	100,0
Ristrutturazione complesso "Torri Eur" - fase 2	Roma	Terziario/ direzionale	2024	121.000	100,0

• 6 •

# Colombo Costruzioni

**Nel 120° anniversario dalla fondazione l'impresa lecchese (che ha iniziato una fruttuosa alleanza con CMB per gli edifici terziari più sfidanti) aumenta leggermente il portafoglio lavori, migliora il margine operativo netto e conferma la storica posizione finanziaria netta attiva**

Dopo il valore record del 2023, la cifra d'affari civilistica dell'impresa lecchese cala del 14,3 percento costandole una posizione in classifica nonostante un aumento della quota in edilizia privata dal 91,1 al 100 percento. Questo calo è da attribuire alla temporanea sospensione delle attività di ristrutturazione dell'headquarter romano di Enel, firmata ACPV Architects, riprese dopo una ridefinizione dei termini contrattuali che ha già permesso il completamento di parte dei lavori.

Storica azienda familiare che festeggia nel 2025 i 120 anni, Colombo Costruzioni è da sempre specializzata nell'edilizia e opera esclusivamente a livello nazionale se non per una breve parentesi conclusasi ormai cinque anni fa a San Marino dove era impegnata nella costruzione di un centro commerciale.

Dopo anni in cui si è contesa la "palma" di leader nella costruzione di edifici alti con CMB, dal 2023 ha iniziato una fruttuosa collaborazione con la maggior cooperativa italiana con cui ha ottenuto da subito due importanti contratti per la realizzazione a Milano di CityWave, doppio edificio per uffici progettato dai danesi di BIG nel quartiere CityLife (con il ruolo di capogruppo) e di "Torre Faro", nuova torre firmata ACPV Architects che ospiterà l'headquarter di A2A (in questo caso come impresa mandante).

Anche nel 2024 la costruzione di edifici terziari/direzionali si conferma il core business aziendale pur con un calo dell'incidenza sui ricavi dall'80,6 al 70,7 percento, mentre cresce il peso del residenziale dal 17,9 al 25,3 percento e in minor misura del ricettivo (da 1 a 1,5 percento).

Il conto economico 2024 vede da una parte la riduzione dell'ebitda (meno 50,4 percento) e dell'utile netto (meno 56,6 percento) ma dall'altra l'incremento dell'ebit del 36,1 percento.

Ancora una volta lo stato patrimoniale evidenzia la storica posizione finanziaria netta attiva, pur peggiorata del 27,2 percento, mentre il capitale netto si conferma sui livelli dell'esercizio precedente (più uno percento).

Dopo il calo del 2023 il portafoglio ordini torna a crescere del 2,4 percento grazie a importanti nuovi contratti quali: la citata "Torre Faro", edificio di 145 metri per 22 piani che comprenderà uno "sky garden" a 60 metri di altezza; oltre a due cluster (del valore complessivo di 109 milioni sempre in un'ati guidata al 51 percento con CMB) del progetto di rigenerazione urbana Unionezero a Sesto San Giovanni (MI) per conto di Prelios e Hines che prevedono la costruzione di uno studentato e un edificio per uffici progettati rispettivamente da Park Associati e ACPV Architects.

Alla riduzione del fatturato corrisponde un calo del 3,2 percento dell'organico, ma un aumento da cinque a sei dei dirigenti e del 4,5 percento del costo del personale.

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 2024 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	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	220.710	257.628	157.325	147.447	172.544
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	14,0
Valore della produzione nella sola edilizia privata	220.710	234.628	156.500	147.447	162.378
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	14,0
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	3.240	6.529	3.025	5.862	266
Ebit	859	631	2.207	1.437	- 3.839
Utile al netto delle imposte	230	530	1.524	1.155	- 2.952
Patrimonio netto	23.264	23.034	22.504	20.980	19.825
Posizione finanziaria netta	- 16.193	- 22.245	- 42.088	- 27.822	- 39.191
Portafoglio ordini a fine esercizio	565.000	552.000	622.000	542.000	538.000
(di cui all'estero, in %)	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Numero dipendenti	179	185	164	158	167
Dirigenti	6	5	7	6	7
Impiegati	131	135	107	103	111
Operai	42	45	50	49	49
Costo del personale	14.980	14.338	13.087	13.339	12.852

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	100,0	91,1	96,0
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 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	25,3	17,9	7,0
Edilizia ricettiva	1,5	1,0	1,0
Edilizia terziaria/direzionale	70,7	80,6	87,0
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	2,5	0,5	5,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Covivio Development - MONCLER Headquarter	Milano	Terziario/Direz.	2022	n.d.	n.d.
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.
Unione O - complesso immobiliare	Sesto San Giovanni (MI)	Residenz. /Terziario/ Ricettivo	2024	n.d	n.d.
A2A - Piazza Trento "Il Faro" - complesso immobiliare	Milano	Terziario/Direz.	2024	n.d.	n.d.

## • 7 • CO.GE.FA.

**Numero uno sulla piazza torinese incrementa ulteriormente la cifra d'affari per i tre quarti realizzata nell'edilizia privata. La situazione reddituale e patrimoniale rivela qualche criticità ma l'impegno per uno sviluppo aziendale anche più qualificato è testimoniato dal raddoppio dei dirigenti**

La maggiore impresa di Torino (ma con sedi anche a Milano e Firenze) guadagna una posizione in classifica grazie a un incremento della cifra d'affari 2024 del 22,6 per cento e a una quota di ricavi in edilizia privata confermata al 71,5 per cento.

Cogefa è una realtà familiare fondata nel 1973 da Teresio Fantini e giunta oggi alla terza generazione. Essa si specializza in edilizia privata pur mantenendo una quota di attività in opere infrastrutturali del 28,5 per cento che realizza anche tramite il consorzio stabile Edilmaco (in collaborazione con un'altra impresa torinese, Mattioda).

Il core business nelle costruzioni è affiancato all'interno del gruppo da alcune importanti diversificazioni tramite le società LLM Logistics, che si occupa di progettazione, realizzazione e gestione di appalti nello specifico settore e LMF, che offre servizi di advisory in campo immobiliare, ma anche con un'azienda agricola e di servizi per la ristorazione.

Se nel 2020 l'impresa poteva contare su una quota di lavori all'estero (in ambito infrastrutturale) che toccava il 10,8 per cento, da tre anni l'attività è esclusivamente nazionale, suddividendosi per quanto riguarda l'edilizia privata in: interventi in campo ricettivo (saliti dal 34 al 39 per cento), residenziale (30 per cento), industriale/logistico (28 per cento) e terziario/direzionale (calati dal 10 al 2 per cento).

Nonostante l'aumento dei ricavi il bilancio 2024 evidenzia un generale peggioramento dei dati reddituali: l'ebitda si riduce del 44 per cento, l'ebit del 39,7 per cento e l'utile netto del 59,5 per cento.

Lo stato patrimoniale torna a evidenziare un indebitamento netto di 8,9 milioni dopo tre anni di posizione finanziaria attiva, oltre a scontare un calo del capitale netto dell'1,2 per cento.

Anche a livello commerciale si nota un deciso ridimensionamento del portafoglio ordini (meno 27,3 per cento) dopo l'*exploit* del 2023, con una riduzione della quota in edilizia privata dal 55,4 al 46,1 per cento. In questo specifico settore le acquisizioni risultano in calo del 54,9 per cento rispetto all'esercizio precedente, ma spiccano contratti importanti quali: la riqualificazione per conto di Investire Sgr di un'ex-area industriale bolognese dove sorgerà uno studentato da 550 posti letto progettato da Teco+partners del valore di 38,3 milioni e la realizzazione a Fossano (CN) di un polo logistico del freddo da 35,5 milioni a servizio della catena di supermercati Conad per conto di Kvbv Italy Management Sica.

L'organico, seguendo l'andamento del giro d'affari, tocca il massimo valore del quinquennio crescendo del 30,3 per cento (e raddoppiando i dirigenti da 5 a 10) con un aumento del costo del personale limitato al 29,2 per cento.

Cogefa possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, BS OH-SAS 18001:2007, UNI EN ISO 39001:2016, SA 8000:2014 e redige sia un bilancio sociale che un codice etico. Il bilancio civilistico 2024 è revisionato da Deloitte.



**SOCIETÀ:** COGE.FA. Spa

**INDIRIZZO:** Via Pianezza, 17 - 10149 Torino

**SITO WEB:** cogefaspa.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	286.339	233.517	182.531	137.603	88.993
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	0,8	10,8
Valore della produzione nella sola edilizia privata	204.690	166.965	136.201	82.711	59.859
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	6.997	12.493	10.349	3.789	2.720
Ebit	4.814	7.990	5.594	1.501	1.678
Utile al netto delle imposte	1.532	3.785	3.493	2.444	513
Patrimonio netto	26.017	26.341	27.025	22.829	21.573
Posizione finanziaria netta	8.860	- 8.438	- 3.414	- 2.891	696
Portafoglio ordini a fine esercizio	673.571	926.738	516.398	476.007	400.183
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	2,6
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	310.821	513.163	259.007	226.702	203.072
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	411.135	513.199	n.d.	253.420	120.125
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	143.735	318.736	149.730	147.359	73.701
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	271	208	191	155	121
Dirigenti	10	5	6	3	3
Impiegati	149	110	96	83	61
Operai	112	93	89	69	57
Costo del personale	20.301	15.708	11.801	10.463	7.414

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	71,5	71,5	74,6
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	28,5	28,5	25,4
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	30,0	24,0	20,0
Edilizia ricettiva	39,0	34,0	20,0
Edilizia terziaria/direzionale	2,0	10,0	20,0
Edilizia industriale/logistica	28,0	32,0	40,0
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 (%)
Ristrutturazione edificio per uffici CPN 19 Milano - Kryalos SGR	Milano	Terziario/direzionale	2023	49.293	100,0
Housing Sociale 2.6 Laghetti Falghera - InvestiRE	Torino	Residenziale	2023	43.200	100,0
Complesso residenziale Virage a Milano - Stellina	Milano	Residenziale	2023	51.528	100,0
Riquilificazione complesso immobiliare Bologna - InvestiRE	Bologna	Residenziale	2024	38.332	100,0
Realizzazione polo logistico del freddo Carmagnola - KVBW	Fossano (CN)	Logistica	2024	35.535	100,0

. 8 .

# Impresa Tonon

**Con alle spalle 70 anni di storia il gruppo diversificato trevigiano si allea con primari investitori per realizzare grandi strutture logistiche. Se si ridimensionano i dati reddituali si conferma invece ottimo lo stato patrimoniale. Inoltre il portafoglio ordini è il più alto del quinquennio**

Il gruppo trevigiano, che festeggia quest'anno il 70° anniversario, dopo due esercizi di calo torna a incrementare la cifra d'affari consolidata (più 8 per cento) facendo registrare il massimo valore del quinquennio, ma il lieve calo della quota in edilizia privata (da 45 a 44 per cento) gli costa una posizione in questa classifica.

Impresa Tonon nasce nel 1955 a Colle Umberto (TV) ed è a capo di un omonimo gruppo diversificato comprendente: Divisione Impianti (meccanici, elettrici e speciali) e le società Toma (general contractor costituito per gare internazionali); Toscoveneta (specializzata in lavorazione di pietre e marmi); General Beton (che produce calcestruzzo, pavimenti industriali e inerti e che a sua volta controlla sette società); Valli Zabban (impermeabilizzanti bituminosi); Sintexcal (pavimentazioni stradali); General Admixtures (chimica per calcestruzzi); Antebiago (premiscelati speciali).

Inoltre a inizio 2024 ha dato vita a una *joint venture* con il colosso svizzero di *private equity* Partners Group e con Investire SGR per realizzare cinque strutture logistiche *last mile* e *big box* nel Nord Est per un totale di 100 mila mq. ampliabile a 400 mila mq.

Oltre la metà del fatturato del gruppo è rappresentata dai lavori edili (solo per il 6,5 per cento pubblici), le infrastrutture pesano appena per il 19,5 per cento e la quota restante è ripartita tra servizi, sviluppo immobiliare, concessioni e impiantistica.

Le opere di edilizia privata (al 95,9 per cento per conto terzi) riguardano per il 58,4 per cento interventi nel settore industriale/logistico, per il 22 per cento nel ricettivo, per il 17,6 per cento nel terziario/direzionale e solo per il 2 per cento nel residenziale. Le nuove realizzazioni si confermano predominanti ma in calo dal 90 al 72,7 per cento, mentre le ristrutturazioni salgono dal 10 al 27,3 per cento.

Nonostante la produzione in crescita il conto economico consolidato 2024 mostra una generale riduzione dei dati reddituali: l'ebitda cala del 11,2 per cento, l'ebit del 16,6 per cento e l'utile netto del 20,2 per cento.

Ottimi i numeri dello stato patrimoniale che per il secondo anno consecutivo può vantare una posizione finanziaria netta attiva incrementata in valore assoluto di quasi due volte e mezzo, oltre a un capitale netto cresciuto dell'8,2 per cento.

Il portafoglio ordini (per il 7 per cento all'estero) aumenta del 2,8 per cento toccando comunque il massimo valore dei cinque anni in esame, ma riduce la quota in edilizia privata dal 48,6 al 41,8 per cento nonostante un aumento degli ordini acquisiti nello specifico settore del 4,2 per cento. Tra questi si segnalano: quattro poli logistici nelle province di Udine, Gorizia, Ferrara e Treviso; la riqualificazione di un complesso alberghiero in provincia di Venezia; uno stabilimento produttivo in provincia di Udine e la ristrutturazione di un edificio direzionale in provincia di Bologna.

L'organico torna a crescere del 10 per cento invertendo un trend negativo che aveva caratterizzato l'intero periodo in esame (pur registrando un calo del numero dei dirigenti da dieci a nove) con un conseguente incremento del costo del personale del 15,1 per cento. Impresa Tonon possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018 e dal 2025 redige un codice etico.

**SOCIETÀ:** Impresa Tonon Spa

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

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



DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	410.337	379.969	382.126	403.616	343.080
(di cui all'estero, in %)	-	9,4	10,0	19,0	21,8
Valore della produzione nella sola edilizia privata	180.715	170.986	152.850	167.907	123.509
(di cui all'estero, in %)	-	7,0	8,0	18,3	14,0
(di cui per conto terzi, in %)	95,9	96,5	97,0	97,0	96,0
Ebitda	50.010	56.313	30.506	36.165	40.662
Ebit	34.921	41.895	17.152	24.027	29.515
Utile al netto delle imposte	22.677	28.424	33.881	13.849	19.704
Patrimonio netto	229.303	211.830	187.971	155.345	143.537
Posizione finanziaria netta	- 11.480	- 4.751	7.991	17.157	21.508
Portafoglio ordini a fine esercizio	550.000	535.000	510.000	492.000	497.466
(di cui all'estero, in %)	7,0	7,5	7,0	8,0	12,0
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	230.000	260.000	249.000	221.400	198.986
(di cui all'estero, in %)	3,0	4,0	5,0	9,0	6,0
Ordini acquisiti nell'esercizio	440.000	430.000	410.000	385.000	359.000
(di cui all'estero, in %)	2,5	3,8	4,0	6,0	5,0
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	210.000	201.500	192.700	173.250	122.000
(di cui all'estero, in %)	3,0	3,5	4,0	7,0	6,0
Numero dipendenti	857	786	790	907	915
Dirigenti	9	10	10	10	13
Impiegati	340	319	326	357	361
Operai	508	457	454	540	541
Costo del personale	40.329	35.047	34.464	34.088	31.452

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	46,0	45,0	46,0
Edilizia pubblica	6,5	4,5	5,0
Immobiliare	6,0	7,0	8,0
Servizi	7,0	8,0	7,0
Concessioni	8,0	8,0	8,0
Impiantistica	7,0	6,0	5,0
Infrastrutture	19,5	21,5	21,0
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	2,0	6,0	2,0
Edilizia ricettiva	22,0	18,5	18,0
Edilizia terziaria/direzionale	17,6	18,0	20,0
Edilizia industriale/logistica	58,4	57,5	60,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	72,7	90,0	93,0
Ristrutturazione	27,3	10,0	7,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Realizzazione di n. 5 iniziative logistico/produttive Investire SGR	Nord Italia	Logistica	2023	58.000	100,0
Polo logistico in prov. di Treviso	Treviso	Logistica	2023	23.000	100,0
Realizzazione di 4 fabbricati ad uso logistico - Investire SGR	Veneto e Friuli Venezia Giulia	Logistica	2023	48.000	100,0
Realizzazione di una sede Direzionale - Veritas Spa	Venezia	Direzionale	2023	25.000	71,0

• 9 •

# Impredo

**L'impresa romana evidenzia la maggior crescita di quelle in classifica: questo malgrado abbia solo 11 anni di vita. Con un particolare punto di forza nell'edilizia residenziale.**

**A dati reddituali deludenti si contrappone uno stato patrimoniale ottimo con un indebitamento quasi azzerato**

Dopo l'esordio in classifica dello scorso anno l'impresa romana scala ben 24 posizioni in classifica grazie alla maggior crescita del lotto (più 78,2 per cento) solo marginalmente attenuata da una lieve riduzione della quota in edilizia privata dal 100 al 98,3 per cento.

Nata solamente undici anni fa su iniziativa dell'imprenditore Daniele D'Orazio, Impredo dal 2014 opera nel settore edile (con la novità nel 2024 di una piccola quota nel pubblico dell'1,7 per cento) dove ha all'attivo oltre 100 interventi. Nel 2021 ha inoltre annunciato l'intenzione di perseguire finalità di beneficio comune operando in modo responsabile, sostenibile e trasparente e diventando "società benefit".

I lavori sono realizzati esclusivamente in conto terzi e sul territorio nazionale, con particolare predilezione per i mercati romano e milanese. I ricavi 2024 in ambito privato riguardano al 72,7 per cento opere di edilizia residenziale, al 15,7 per cento ricettiva e all'11,6 per cento terziaria/direzionale, mentre sono del tutto assenti lavori in campo industriale/logistico. Le nuove costruzioni si confermano predominanti con un peso del 69,3 per cento, mentre le ristrutturazioni sono limitate a poco meno di un terzo (comprese le terme di San Siro a Milano, realizzate nelle ex-scuderie De Montel).

Se la cifra d'affari civilistica nel 2024 registra il massimo valore del quinquennio, i dati reddituali subiscono per il secondo anno consecutivo un calo: l'ebitda si riduce del 16,3 per cento, l'ebit del 21,1 per cento e l'utile netto del 92,5 per cento (!).

Decisamente migliore è l'andamento dello stato patrimoniale che evidenzia un indebitamento finanziario netto quasi azzerato (meno 98,7 per cento) e di conseguenza ampiamente coperto da un capitale netto salito dell'1,5 per cento.

Dopo due anni di crescita anche il portafoglio ordini (interamente in edilizia privata) sconta un calo del 17,7 per cento pur potendo contare su importanti nuove commesse quali: la realizzazione a Roma del complesso residenziale da 30 appartamenti "Terrazze Fedro", firmato MAD Architects per conto di GreenStone e del valore di 14,4 milioni; la riqualificazione integrale di un immobile milanese a uso uffici su progetto di D2U - Design to Users del valore di 10,5 milioni e la ristrutturazione di Palazzo Sanzio a Roma per l'apertura di un nuovo hotel del valore di 11 milioni.

La forza lavoro nel 2024 cresce in maniera molto più contenuta rispetto al fatturato (più 1,1 per cento) ed evidenzia un calo dei dirigenti da tre a due, ma il costo del lavoro aumenta del 12,8 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, UNI PdR 125:2022 e inoltre redige sia un codice etico che un bilancio di sostenibilità. Il bilancio civilistico 2024 è revisionato da PwC.

---

**SOCIETÀ:** Impre.Do Spa Unipersonale

**INDIRIZZO:** Via Tiburtina, 1072 - 00156 Roma

**SITO WEB:** impre.do.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	125.942	70.665	46.454	21.880	24.783
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	123.859	70.665	46.454	21.880	24.783
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	1.512	1.807	2.050	818	98
Ebit	1.053	1.334	1.604	489	- 564
Utile al netto delle imposte	17	227	817	77	- 717
Patrimonio netto	1.134	1.117	1.707	1.105	1.029
Posizione finanziaria netta	49	3.536	.838	- 1.499	3.263
Portafoglio ordini a fine esercizio	238.638	289.997	190.639	89.791	101.704
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	230.909	262.959	172.865	81.419	92.222
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	48.188	27.038	17.775	8.372	9.483
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	47.224	27.038	17.775	8.372	9.483
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	179	177	149	129	61
Dirigenti	2	3	1	1	1
Impiegati	68	66	51	35	33
Operai	110	108	97	93	27
Costo del personale	11.129	9.864	7.905	4.560	3.127

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	98,3	100,0	100,0
Edilizia pubblica	1,7	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	72,7	74,9	63,1
Edilizia ricettiva	15,7	10,4	-
Edilizia terziaria/direzionale	11,6	14,6	28,3
Edilizia industriale/logistica	-	-	8,7
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	69,3	62,1	77,4
Ristrutturazione	30,7	37,9	22,6

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
Riqualficazione integrale di immobile uso ufficio, via Filippo Turati n.29, Milano	Milano	Edilizia terziaria/ direzionale	2024	10.535	100,0
Lavori di riqualficazione di immobile ad uso ricettivo - Lungotevere Sanzio n. 15, Roma	Roma	Ricettivo	2024	11.000	100,0

• 10 •

# GSE Italia

**L'unica impresa in classifica filiale di un grande gruppo europeo conferma il primato nelle realizzazioni industriali/logistiche. Sia i dati reddituali sia soprattutto quelli patrimoniali sono migliorati ma soprattutto esplode il portafoglio ordini con commesse ben più che raddoppiate**

Dopo i risultati eccezionali del 2022/23 e la successiva normalizzazione del 2023/24, nell'ultimo esercizio (chiuso al 31 marzo 2025) l'unica filiale di un gruppo straniero in classifica torna a crescere, pur solamente dell'1,4 percento, guadagnando una posizione rispetto alla scorsa edizione.

Attivo nel nostro Paese dal 1999, il gruppo francese GSE fattura nel 2024 oltre 800 milioni e dal 2019 è controllato da Goldbeck, numero uno delle costruzioni in Germania (13° nella classifica dei top 50 gruppi europei elaborata da Guamari) che ha dato un forte impulso all'attività di GSE Italia (nel 2018 fatturava solo 3 milioni).

L'impresa, diventata quest'anno società benefit, opera attraverso le sedi milanese e romana esclusivamente in edilizia privata in conto terzi a livello nazionale specializzandosi nel settore industriale/logistico che nel 2024 rappresenta il 95 percento dei ricavi mentre il restante 5 percento è suddiviso tra terziario/direzionale (4 percento) e data center (1 percento). Come è tipico per le aziende di questo specifico settore le realizzazioni sono quasi totalmente ex-novo, sebbene quest'anno è presente una quota marginale di lavori di ristrutturazione (uno percento).

Il conto economico civilistico 2024 evidenzia un lieve calo dell'ebitda (meno 2,9 percento) ma un netto incremento dell'ebit (63,6 percento) e dell'utile netto (46 percento).

Lo stato patrimoniale conferma anche nell'ultimo esercizio la posizione finanziaria netta attiva, migliorata del 60,6 percento, e registra un aumento del capitale netto del 37,9 percento.

Grazie a nuovi contratti saliti di oltre due volte e mezzo nel 2024, il portafoglio ordini cresce dell'82,4 percento. Nell'ultimo esercizio le maggiori commesse riguardano quattro poli logistici: uno da 102 mila mq per conto di Garbe Industrial Real Estate Italy a Tortona (AL) del valore di 52,4 milioni; uno formato da due edifici rispettivamente da 7 mila e 65 mila mq a Cittadella (PD) da 44,5 milioni; due a Piacenza per Generali Real Estate per un totale di 85 mila mq e un valore complessivo di 49 milioni. A questi se ne aggiunge a inizio 2025 uno per conto di DSV a Maranello (MO) da 48 mila mq e del valore di 31,5 milioni.

La forza lavoro, che significativamente per un general contractor puro non prevede alcun operaio, pur in presenza di un aumento dei dirigenti da quattro a sei registra un calo del 6,2 percento ma un incremento del costo del personale del 9,1 percento.

GSE Italia è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, Great Place to Work e EcoVadis Platinum per la sostenibilità aziendale, oltre a redigere un codice etico. Il bilancio civilistico 2024/2025 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	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	122.715	120.991	256.609	124.623	49.932
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	122.715	120.991	256.609	124.623	49.032
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	14.481	14.920	21.307	9.911	4.924
Ebit	11.394	6.965	16.648	8.316	3.332
Utile al netto delle imposte	12.318	8.438	17.234	8.317	3.337
Patrimonio netto	10.571	7.667	12.716	6.330	2.800
Posizione finanziaria netta	-39.416	-24.539	-43.237	-32.344	-14.347
Portafoglio ordini a fine esercizio	158.900	87136	134.304	209.709	132.724
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	158.900	87136	134.304	209.709	132.724
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	187.800	71.978	185.968	187.473	117.693
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	187.800	71.978	185.968	187.473	117.693
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	61	65	73	55	20
Dirigenti	6	4	4	4	4
Impiegati	55	61	69	51	16
Operai	-	-	-	-	-
Costo del personale	7152	6.555	6.976	4.231	2.761

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
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 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	-	-	-
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	4,0	10,0	15,0
Edilizia industriale/logistica	95,0	80,0	85,0
Altro (specificare)	1,0	10,0	-
Nuovo	99,0	100,0	100,0
Ristrutturazione	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 (%)
Centro logistico	Maranello (MO)	Logistico	2025	31.500	100,0
Centro logistico	Piacenza	Logistico	2024	30.629	100,0
Centro logistico	Piacenza	Logistico	2024	18.353	100,0
Centro logistico	Cittadella (PD)	Logistico	2024	44.497	100,0
Centro logistico	Tortona (AL)	Logistico	2024	52.352	100,0

# • 11 • C.E.V.

**Continua la crescita dell'impresa trevigiana, attiva a Milano, Roma, Firenze e Venezia con il settore ricettivo che si avvicina a contare per metà dei ricavi. I dati reddituali sono tutti migliori dell'anno prima e prosegue il rafforzamento dello stato patrimoniale**

L'impresa trevigiana guadagna in questa edizione sei posizioni, nonostante una quota di ricavi in edilizia privata ridottasi dal 97,8 all'88,8 per cento, grazie all'incremento del 27,5 per cento della cifra d'affari totale 2024.

Fondata nel 1945 da Antonio Vendramin, CEV (che ha assunto l'attuale denominazione nel 1972) è un'impresa familiare gestita oggi dal figlio e quattro nipoti del fondatore attiva esclusivamente in edilizia, con una quota nel pubblico salita nel 2024 all'11 per cento (era assente fino al 2022). Costruzioni Edili Vendramin opera esclusivamente nel territorio nazionale presidiando in particolare il Veneto, ma potendo vantare importanti commesse anche a Firenze, Milano (dove ha completato in luglio in raggruppamento di imprese i lavori per il villaggio olimpico il cui concept è stato firmato dalla società statunitense SOM) e Roma. L'attività immobiliare è residuale tanto che nell'ultimo esercizio pesa solamente per il 3 per cento dei ricavi, in calo rispetto al 7,4 per cento del 2023.

Nel mercato privato il settore ricettivo vale il 43,9 per cento del fatturato (era il 38,1 per cento l'anno precedente), il terziario/direzionale sale dal 20,3 al 36,9 per cento, mentre il residenziale cala dal 35,4 al 19,2 per cento e l'industriale/logistico, che aveva una quota del 6,2 per cento nel 2023, nell'ultimo anno risulta del tutto assente. In generale i lavori di ristrutturazione si confermano prevalenti rispetto alle nuove realizzazioni con un incremento dal 52,8 al 56,1 per cento.

Il conto economico, oltre a evidenziare una crescita dei ricavi, mostra un generale miglioramento dei dati reddituali: l'ebitda cresce del 25,1 per cento, l'ebit del 35,3 per cento e l'utile netto del 35,2 per cento, registrando in tutti e tre i casi il massimo valore del quinquennio.

Confermando un trend che ha accompagnato l'impresa per tutti i cinque anni in esame, la posizione finanziaria netta si mantiene attiva nel 2024 e migliora di oltre due volte e mezzo rispetto all'anno prima mentre il patrimonio netto si incrementa, ma solo del 30,3 per cento.

L'aumento del portafoglio ordini è più contenuto (si limita al 6,9 per cento) con una quota in edilizia privata scesa dal 73,8 al 71,7 per cento, ma con commesse acquisite nel 2024 nello specifico settore in crescita del 13,5 per cento. Tra queste si segnalano: a Milano il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia di un edificio direzionale in via Vespucci per conto di Investire Sgr; a Firenze la riqualificazione dell'ex-Borsa Merci per conto di Edizione Quarta (Benetton); a Venezia la ristrutturazione a fine ricettivo di Palazzo Molin Erizzo e Ca' Zanardi.

L'organico, seguendo l'andamento del fatturato, nel 2024 cresce del 27,4 per cento con un aumento dei dirigenti da 3 a 7 e del costo del personale del 26,1 per cento.

CEV è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, SA 8000:2014 e UNI/PdR 125:2022, oltre a redigere un codice etico. Il bilancio 2024 è revisionato dalla società Expert Audit.



**SOCIETÀ:** C.E.V. Spa

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

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

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	136.578	107.080	74.681	57.278	62.794
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	121.304	104.750	74.681	57.278	61.538
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	95,5	97,8	100,0	100,0	89,0
Ebitda	18.564	14.840	9.696	5.271	7.724
Ebit	17.524	12.955	9.122	5.752	7.171
Utile al netto delle imposte	12.423	9.186	5.984	3.987	5.087
Patrimonio netto	53.424	41.001	31.815	33.828	31.338
Posizione finanziaria netta	- 19.496	- 7.619	- 7.462	- 4.472	- 3.195
Portafoglio ordini a fine esercizio	291.187	272.326	188.264	145.260	136.700
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	208.803	201.010	184.104	145.260	128.450
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	161.634	125.600	81.164	61.349	48.500
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	112.362	98.996	79.900	61.349	48.500
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	158	124	114	86	77
Dirigenti	7	3	2	2	2
Impiegati	75	55	54	40	31
Operai	76	66	58	44	44
Costo del personale	12.884	10.218	8.284	6.434	5.412

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	86,0	91,4	89,0
Edilizia pubblica	11,0	1,3	
Immobiliare	3,0	7,4	11,0
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	19,2	35,4	32,0
Edilizia ricettiva	43,9	38,1	35,0
Edilizia terziaria/direzionale	36,9	20,3	29,0
Edilizia industriale/logistica	-	6,2	4,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	43,9	47,2	35,0
Ristrutturazione	56,1	52,8	65,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Risanamento cons. e Ristruttur.ed. in Via Vespucci - INVESTIRE sgr	Milano	Direzionale	2024	n.d.	100,0
Ristrutturazione Palazzo Molin Erizzo - Palazzo Molin Erizzo Srl	Venezia	Ricettivo	2024	n.d.	100,0
Riqualficazione immobiliare ex Borsa Merci - Quarta Srl	Firenze	Ricettivo	2024	n.d.	100,0
Ristrutturazione Ca Zanardi - Raeste Alpha Srl	Venezia	Ricettivo	2024	n.d.	100,0
Nuovo HQ - Kering Eyewear Spa	Padova	Direzionale	2023	n.d.	100,0

• 12 •

## Nessi & Majocchi

**La prima impresa comasca raggiunge il maggior fatturato del quinquennio (interamente nell'edilizia privata in conto terzi). Il settore ricettivo sale a quasi la metà dei ricavi. Anche i dati reddituali sono i più brillanti degli ultimi cinque anni e il conto economico migliora ulteriormente**

Per il secondo anno consecutivo l'impresa comasca incrementa la cifra d'affari (del 24,9 percento nel 2024) registrando il valore record del quinquennio e scalando otto posizioni in classifica.

Nata nel 1926 su iniziativa degli imprenditori Venanzio Nessi e Angelo Majocchi, l'impresa che da loro prende il nome è una realtà familiare storicamente impegnata nella realizzazione di infrastrutture, ma che da trent'anni ha virato su una specializzazione in interventi di edilizia privata in conto terzi che oggi rappresentano la totalità dei ricavi. A livello geografico i cantieri di Nessi & Majocchi si distribuiscono principalmente tra Como e Milano pur non mancando esperienze anche recenti in altre regioni come Liguria e Sardegna, oltre ad avere tuttora una piccola quota di fatturato internazionale (1,3 percento) dovuta alla ristrutturazione dell'hotel Safir di Algeri in raggruppamento con Vittadello.

L'edilizia ricettiva nel 2024 risulta il *core business* aziendale con un peso sui ricavi del 47,4 percento (contro il 31,9 percento dell'esercizio precedente) seguita da strutture terziarie/direzionali con il 32,3 percento e residenziali con il 18,7 percento, mentre sono del tutto assenti lavori per la tipologia industriale/logistica. Le nuove realizzazioni si confermano predominanti con una quota dell'89,9 percento con le ristrutturazioni limitate al 10,1 percento (ma fino a due anni fa valevano il 44,5 percento).

Il conto economico civilistico 2024 evidenzia dati reddituali che, come visto per il fatturato, crescono per il secondo anno consecutivo toccando i massimi valori dei cinque anni in esame: l'ebitda cresce del 36,2 percento, l'ebit del 31,6 percento e l'utile netto del 67,4 percento.

In modo analogo lo stato patrimoniale vede miglio-

rare la posizione finanziaria netta (attiva per il secondo esercizio) del 58,3 percento e incrementare il capitale netto del 5,8 percento.

L'unico dato in controtendenza è quello relativo al portafoglio ordini che a fine 2024 risulta ridotto del 18,3 percento rispetto all'esercizio precedente nonostante alcune importanti commesse acquisite quali: la realizzazione in ati con Gianni Benvenuto, Zaffaroni e Gualini del nuovo UNAhôtel Fieramilanocity, grattacielo di 89 metri per 22 piani e 176 camere progettato da AMDL Circle del valore di 52 milioni (60 percento in quota Nessi & Majocchi); la costruzione per conto di Prelios dell'hotel cinque stelle "Le Palme" ad Arzachena (OT), firmato Arteria Italia e Patricia Urquiola (per l'*interior design*) del valore di 35 milioni; che il nuovo Mama Shelter di Como (la seconda realizzazione in Italia della catena francese per un investimento di 30 milioni) con 150 camere

La forza lavoro, che per la prima volta comprende tre dirigenti, cresce del 6 percento con un proporzionale aumento del costo del personale (più 6,2 percento).

Nessi & Majocchi è in possesso delle certificazioni 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, oltre a redigere un codice etico.

  
NESSI & MAJOCCHI

**SOCIETÀ:** Nessi & Majocchi Spa

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

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



DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	119.065	95.330	55.635	64.222	48.964
(di cui all'estero, in %)	1,3	3,0	3,6	1,7	4,6
Valore della produzione nella sola edilizia privata	119.065	95.330	55.635	64.222	48.964
(di cui all'estero, in %)	1,3	3,0	3,6	1,7	4,6
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	6.568	4.823	1.293	1.656	411
Ebit	5.903	4.485	1.224	1.337	204
Utile al netto delle imposte	3.340	1.995	263	458	-395
Patrimonio netto	18.576	17.563	15.568	15.305	14.847
Posizione finanziaria netta	-2.295	-1.450	11.034	7.320	11.883
Portafoglio ordini a fine esercizio	147.000	180.000	95.000	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	1,0	3,6	10,0	n.d.	n.d.
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	147.000	180.000	95.000	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	1,0	3,6	10,0	n.d.	n.d.
Numero dipendenti	88	83	77	74	74
Dirigenti	3	-	-	-	-
Impiegati	71	70	64	59	59
Operai	14	13	13	15	15
Costo del personale	8.199	7.720	6.277	6.338	5.326

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
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 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	18,7	20,9	43,4
Edilizia ricettiva	47,4	31,9	9,4
Edilizia terziaria/direzionale	32,3	33,5	21,7
Edilizia industriale/logistica	-	-	12,9
Altro (specificare)	1,6	13,7	12,6
Nuovo	89,9	86,3	55,5
Ristrutturazione	10,1	13,7	44,5

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Fondazione Fiera Milano - Una Hotels	Milano	Ricettivo	2024	52.000	60,0
Como Property - Mama Shelter	Como	Ricettivo	2024	30.000	100,0
Prelios - Hotel Le Palme	Arzachena (OT)	Ricettivo	2024	35.000	100,0
Villa Giuseppina	Como-prov.	Ricettivo	2023	30.000	100,0
Kervis - B.I.M. Fase 1	Milano	Terziario	2023	55.000	60,0

• 13 •

## CDS Costruzioni

**L'impresa bresciana rallenta la forte espansione del triennio precedente ma conferma un primato: la rigenerazione urbana (ma anche la costruzione di studentati). Abbandona invece il mercato industriale/logistico. Se il conto economico ha luci e ombre lo stato patrimoniale resta soddisfacente**

Dopo tre anni di forte crescita dimensionale nel 2024 la prima impresa bresciana registra un ulteriore incremento del 2 per cento del valore della produzione che le permette di confermare la 13ª posizione in classifica.

Fondata nel 1993, ma potendo contare su una tradizione familiare risalente agli anni '60, CDS Costruzioni fa parte di un gruppo attivo nello sviluppo e nella costruzione di immobili prevalentemente a uso commerciale per clienti nazionali e internazionali. Negli oltre trent'anni di attività l'impresa ha realizzato 50 retail warehouses, 20 retail fit-out, sette centri commerciali e ampliato/ristrutturato cinque complessi esistenti.

Specializzato in edilizia privata a livello nazionale, il gruppo di appartenenza (CDS Holding) ha di recente ampliato la propria offerta nel campo della rigenerazione urbana di grandi aree e della realizzazione di residenze per studenti. Nel primo caso l'esempio di maggior rilevanza è l'ambizioso "Waterfront di Levante" a Genova: un progetto che riguarda un'area di 100 mila mq nell'ex-fiera, il cui masterplan è firmato 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, di cui è azionista al 70 per cento che opera nello sviluppo, costruzione e gestione di studentati e tramite il quale a tutt'oggi ha all'attivo cinque strutture tra Firenze, Genova, Perugia e Verona.

Nel 2024 CDS Costruzioni realizza il 55 per cento dei ricavi nel residenziale, il 25 per cento nel terziario/direzionale e il restante 20 per cento nel ricettivo, mentre il settore industriale/logistico, che pesava per il 15 per cento nel 2023, è del tutto assente nell'ultimo esercizio.

Il conto economico civilistico 2024 evidenzia un lieve incremento dell'ebitda dello 0,7 per cento, ma una riduzione sia dell'ebit che dell'utile netto (rispettivamente del 5,8 e del 17,1 per cento).

Lo stato patrimoniale vede invece più che dimezzarsi l'indebitamento finanziario netto, che si conferma totalmente coperto dal capitale netto nonostante un drastico calo dell'85,8 per cento dovuto a un'operazione straordinaria di "scissione parziale mediante trasferimento di società per azioni beneficiaria esistente" seguita da un "atto di fusione per incorporazione".

Il portafoglio ordini nel 2024 può contare su numerosi nuovi contratti tra cui quelli relativi a: la ristrutturazione di un punto di ristorazione all'interno dell'aeroporto di Roma Fiumicino; la realizzazione di quattro ville di lusso a Castagneto Carducci (LI); le opere di bonifica di un'area industriale a Osmanoro alla periferia di Firenze.

Nonostante la crescita dell'impresa, la forza lavoro (che non comprende alcun dirigente), scende nell'ultimo esercizio del 9,5 per cento, con un aumento però del costo del personale del 32,2 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, UNI/PdR 125:2022 e redige un codice etico.



**SOCIETÀ:** CDS Costruzioni Spa

**INDIRIZZO:** Via dell'Industria, 36 - 25030 Erbusco (BS)

**SITO WEB:** cdsholding.net

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	116.907	114.596	75.173	30.478	12.781
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	116.907	114.596	75.173	30.478	12.781
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	2.419	2.401	1.389	731	248
Ebit	2.127	2.259	1.312	661	- 28
Utile al netto delle imposte	1.024	1.235	718	394	538
Patrimonio netto	3.914	27.588	26.353	25.635	25.241
Posizione finanziaria netta	2.020	4.400	- 7.755	1.514	955
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d	n.d	n.d	n.d	n.d
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	19	21	18	14	13
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	18	21	18	13	9
Operai	1	-	-	1	4
Costo del personale	2.590	1.959	1.800	1.205	1.163

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
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 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	55,0	45,0	60,0
Edilizia ricettiva	20,0	20,0	30,0
Edilizia terziaria/direzionale	25,0	20,0	10,0
Edilizia industriale/logistica	-	15,0	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	n.d.	n.d.	60,0
Ristrutturazione	n.d.	n.d.	40,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Waterfront di Levante : 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
Milano: ristrutturazione di edificio residenziale in centro a Milano	Milano	Residenziale	2023	n.d.	100,0
Aeroporto Fiumicino: ristrutturazione di punto vendita adibiti a ristorazione	Fiumicino (RM)	Ricettivo	2024	n.d.	100,0
Realizzazione di n. 4 ville lusso in Castagneto Carducci	Livorno	Residenziale	2024	n.d.	100,0
Bonifica	Osmannoro (FI)	industriale	2024	n.d.	100,0

• 14 •

## Borio Mangiarotti

**La blasonata impresa milanese è sempre più concentrata nell'edilizia residenziale (anche nell'ambito di interi quartieri di rigenerazione urbana) ma denuncia un leggero calo del portafoglio ordini. Consegue i migliori dati reddituali del quinquennio e conquista finalmente una posizione finanziaria netta attiva**

L'impresa milanese nel 2024 prosegue il trend positivo che ha caratterizzato l'intero quinquennio con un aumento del giro d'affari civilistico dell'1,9 per cento che le permette di guadagnare una posizione in classifica.

Fondata nel lontano 1920 dagli omonimi imprenditori, Borio Mangiarotti è una realtà storica specializzata in edilizia privata con una forte vocazione allo sviluppo immobiliare che affianca all'attività nelle costruzioni. La famiglia De Albertis, a capo dell'azienda e giunta alla quarta generazione, nel gennaio 2024 è tornata in possesso della totalità del capitale, dopo averne ceduto il 20 per cento nel 2019 alla società statunitense di investimenti Värde Partners con l'obiettivo di finanziare grandi progetti di rigenerazione urbana a partire da "SeiMilano" (su masterplan di MC A).

L'impresa lavora quasi esclusivamente nel mercato milanese realizzando ex-novo interventi che nel 2024 si concentrano al 92,4 per cento in edilizia residenziale (era il 69 per cento l'anno precedente) e solo al 4,2 per cento nel terziario/direzionale. Le strutture ricettive, che pesavano per il 9 per cento nel 2023, nell'ultimo anno sono del tutto assenti.

Dopo tre anni di dati reddituali deficitari, il conto economico civilistico 2024 evidenzia i migliori numeri del quinquennio: l'ebitda aumenta di quasi 18 volte, l'ebit passa da negativo per 581 mila euro a positivo per 7,2 milioni e il risultato netto da una perdita di 2,3 milioni a un utile di 4,8 milioni.

Lo stato patrimoniale per la prima volta nei cinque anni in esame mostra una posizione finanziaria netta attiva per 20,8 milioni (era passiva per 25,2 milioni

nel 2023) mentre il capitale netto si riduce del 13,7 per cento.

A livello commerciale l'impresa mostra per la prima volta nel quinquennio un calo del 9,5 per cento del portafoglio ordini nonostante importanti contratti come quello a Milano per la realizzazione per conto del colosso del private equity Tpg Angelo Gordon del complesso residenziale da circa cento unità abitative "Alzaya", progettato da Asti Architetti e AG&P Greenscape (per quanto riguarda gli spazi verdi) del valore 33,9 milioni.

Nonostante la crescita dei ricavi l'organico (che comprende otto dirigenti) si riduce (anche in questo caso per la prima volta nel periodo in esame) dell'1,4 per cento senza però impedire al costo del personale di aumentare del 9 per cento.

Borio Mangiarotti è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, oltre a redigere sia un bilancio di sostenibilità che un codice etico. Il bilancio civilistico 2024 è revisionato da Professional Audit Group.



**Borio  
Mangiarotti**

**SOCIETÀ:** Borio Mangiarotti Spa

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

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

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	115.221	113.039	108.558	84.960	76.810
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	115.221	113.039	108.558	84.960	76.810
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	11.912	676	181	283	7.826
Ebit	7.220	- 581	- 351	- 116	2.744
Utile al netto delle imposte	4.780	- 2.258	195	131	1.229
Patrimonio netto	39.537	45.797	48.054	47.859	47.728
Posizione finanziaria netta	- 20.826	25.176	3.993	9.808	2.269
Portafoglio ordini a fine esercizio	277.000	306.000	267.025	178.000	151.300
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	72	73	66	62	57
Dirigenti	8	8	8	6	6
Impiegati	58	58	50	48	44
Operai	6	7	8	8	7
Costo del personale	6.302	5.781	5.623	4.921	4.406

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
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 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	92,4	69,0	46,0
Edilizia ricettiva		9,0	6,0
Edilizia terziaria/direzionale	4,2	16,0	25,0
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	3,4	6,0	23,0
Nuovo	100,0	100,0	100,0
Ristrutturazione	-	-	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Milano, Via dei Calchi Taeggi, Comparto R2 - Seimilano Sicaf S.p.A.	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
Milano, Via Bistolfi	Milano	Residenziale	2023	35.036	100,0
Milano, Via Trezzo D'Adda	Milano	Residenziale	2023	5.925	100,0
Milano, Via Watt	Milano	Residenziale	2024	33.850	100,0

• 15 •

## Costruzioni Generali Gilardi

**CGG, la seconda impresa torinese, dichiara il massimo fatturato dal 2020 e comincia a diversificare nel settore industriale/logistico e a sviluppare l'ospedaliero scolastico a scapito del residenziale. Sul piano reddituale i risultati sono i migliori del quinquennio e questo vale anche per lo stato patrimoniale**

La seconda impresa torinese torna a crescere dopo il leggero calo del 2023 registrando il massimo fatturato del quinquennio (più 21,7 percento) che, abbinato a una quota in edilizia privata salita al 95,6 percento, le consente di scalare 11 posizioni. Migliora sia il conto economico che lo stato patrimoniale. Nata nel 1960, Costruzioni Generali Gilardi è un'impresa familiare che si specializza in opere edili, con un peso del settore pubblico solamente del 4,4 percento (in calo rispetto al 13,2 percento del 2023) nonostante nell'ultimo anno si sia aggiudicata una commessa da 22,3 milioni per la riorganizzazione funzionale e riqualificazione energetica dell'ex-complesso carcerario "Le Nuove" di Torino. CGG lavora prevalentemente sull'asse Torino-Milano sebbene in passato non siano mancate alcune rare esperienze all'estero: ultima la ristrutturazione della "House of Wonders" di Zanzibar (Tanzania) tra il 2019 e il 2020.

Attiva esclusivamente in conto terzi, CGG nel 2024 concentra il 64,5 percento dei ricavi nel privato in edilizia terziaria/direzionale (era il 59,2 percento nell'esercizio precedente), il 29,1 percento nel settore ospedaliero/scolastico (era il 15,6 percento) e il 6,2 percento nell'industriale/logistico (assente nel 2023), mentre il residenziale, che l'anno prima pesava per il 25,2 percento e nel 2022 addirittura per il 63,1 percento, nell'ultimo anno crolla allo 0,2 percento. I lavori sono ben suddivisi tra opere ex-novo, scese dal 58,4 al 56,2 percento, e ristrutturazioni, salite dal 41,6 al 43,8 percento.

Per il terzo anno consecutivo il conto economico evidenzia un deciso miglioramento dei dati reddituali: l'ebitda nel 2024 cresce infatti del 75,7 percento, l'ebit del 79,8 percento e l'utile netto più che

raddoppia registrando in tutti e tre i casi i migliori risultati del quinquennio.

Dopo il forte aumento del 2023 l'indebitamento finanziario netto nell'ultimo anno migliora del 21,6 percento e si conferma ampiamente coperto dal patrimonio netto che sale del 21,4 percento.

Unico dato in controtendenza è il portafoglio ordini che al 31 dicembre 2024 risulta leggermente ridotto (meno 2,2 percento) ma con una quota in edilizia privata salita dal 57,8 al 72,3 percento grazie a nuovi ordini nello specifico settore incrementati del 34,8 percento. Tra i contratti firmati nel 2024 si segnalano: la manutenzione straordinaria e la riqualificazione di uffici milanesi per conto di Savills Investment Management del valore di 53,1 milioni e la realizzazione di un nuovo edificio industriale per la linea di produzione "Cocoa Roasting" del gruppo Ferrero ad Alba (CN) del valore di 8,4 milioni.

La forza lavoro, che comprende tre dirigenti, aumenta per il terzo anno consecutivo (più 5,4 percento) con un conseguente incremento del costo del personale del 5,5 percento.

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, PdR 125:2022 ed ESG e inoltre 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	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	114.694	94.256	99.060	94.900	59.234
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	1,0
Valore della produzione nella sola edilizia privata	109.647	81.653	88.262	88.242	57.071
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	6.659	3.791	1.716	807	1.191
Ebit	5.992	3.333	1.228	344	722
Utile al netto delle imposte	4.313	2.126	407	119	428
Patrimonio netto	19.376	15.959	13.981	13.274	13.384
Posizione finanziaria netta	9.940	12.681	5.588	7187	6.027
Portafoglio ordini a fine esercizio	250.322	255.965	251.528	242.599	279.964
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	180.895	147.905	160.329	145.471	183.376
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	109.051	98.693	108.020	57.535	157.738
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	93.343	69.229	103.120	50.337	131.633
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	97	92	89	86	87
Dirigenti	3	3	3	3	3
Impiegati	67	61	55	53	50
Operai	27	28	31	30	34
Costo del personale	7.047	6.680	6.289	5.935	5.064

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	95,6	86,8	89,1
Edilizia pubblica	4,4	13,2	10,9
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	0,2	25,2	63,1
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	64,5	59,2	31,0
Edilizia industriale/logistica	6,2	-	1,9
Altro (specificare) - Ospedaliero/Scolastico	29,1	15,6	4,0
Nuovo	56,2	58,4	66,1
Ristrutturazione	43,8	41,6	33,9

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Riorganizzazione funzionale e riqualificazione energetica ex complesso carcerario Le Nuove - Torino - Provv. OOPP Piemonte	Torino	Terziario/ direzionale	2024	22.250	70,6
Manutenzione straordinaria e riqualificazione uffici in Milano, Via Durini/Corso Europa - Hanami Investment Fund - Savills Investment Management SGR Spa	Milano	Terziario/ direzionale	2024	53.100	100,0
Realizzazione nuovo edificio industriale linea di produzione Cocoa Roasting in Alba (CN) - Gruppo Ferrero	Alba (CN)	Industriale	2024	8.395	100

• 16 •

## Coccia Vincenzo

**L'impresa teramana si prende una pausa dopo una crescita accelerata nel triennio 2021-23 grazie alle notevoli opportunità del mercato dell'Italia centrale.**

**Nel 2024 si ridimensionano i dati reddituali record del 2023 e si appesantisce lo stato patrimoniale ma il portafoglio ordini raggiunge il livello massimo**

L'impresa abruzzese, ma con sede legale a Milano dal giugno 2024, per la prima volta nel quinquennio evidenzia un lieve calo della cifra d'affari civilistica (meno 4 percento) dopo essere cresciuta di quasi venti volte nel triennio precedente, ma riesce a confermare la 16ª posizione della scorsa edizione della classifica.

Coccia Vincenzo è un'azienda familiare fondata nel 1977 dall'omonimo imprenditore a Mosciano Sant'Angelo (TE) che opera esclusivamente in edilizia privata realizzando in conto terzi interventi residenziali tra l'Italia centrale e il mercato milanese.

Il primo grande sviluppo dell'impresa dovuto ai lavori legati ai "crateri sisma 2009 e 2016/17 (all'Aquila e in Umbria)" e soprattutto agli incentivi fiscali "superbonus", che l'ha portata al 27º posto nella lista dei "leader della crescita" stilata da Il Sole 24 Ore e Statista, spiega la predominanza dei lavori di ristrutturazione passati però dal rappresentare la totalità dei ricavi nel 2022 all'86 percento dell'ultimo esercizio grazie ad alcune nuove costruzioni realizzate soprattutto a Milano.

Dopo i numeri record del 2023 il conto economico civilistico vede nell'ultimo esercizio un generale ridimensionamento dei dati reddituali: l'ebitda cala del 15,9 percento, l'ebit del 71,9 percento e l'utile netto del 74,2 percento.

Lo stato patrimoniale nell'ultimo esercizio registra il massimo indebitamento finanziario netto dei cinque anni in esame (più 93,5 percento) che supera in va-

lore assoluto il capitale netto, al contrario ridottosi dello 0,5 percento.

Le migliori notizie arrivano dal portafoglio ordini che raggiunge a fine 2024 un valore record grazie a una crescita del 16,1 percento. Tra i contratti acquisiti nell'ultimo anno si segnalano un intervento terziario a Sulmona (AQ) per conto di Max Streicher del valore di 6,3 milioni e due residenziali a Castel Sant'Angelo sul Nera e San Severino Marche (MC) da 11,2 milioni complessivi.

Nonostante la leggera contrazione del fatturato, l'organico mostra nell'ultimo anno un incremento del 52,8 percento e per la prima volta può contare sulla presenza di un dirigente, con un aumento del costo del personale del 73,3 percento.

Coccia Vincenzo è in possesso delle 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 e inoltre redige un codice etico.



**SOCIETÀ:** Coccia Vincenzo Srl

**INDIRIZZO:** Via Cesare Battisti, 21 - 20122 Milano

**SITO WEB:** cocciacostruzioni.com



DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	106.110	110.542	43.598	21.174	5.624
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	106.110	110.542	43.598	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	n.d.	n.d.
Ebitda	21.006	24.990	6.814	4.228	509
Ebit	6.783	24.152	6.404	4.036	402
Utile al netto delle imposte	3.553	13.772	3.418	2.473	222
Patrimonio netto	18.859	18.945	6.174	2.755	582
Posizione finanziaria netta	19.206	9.928	6.357	3.824	2.412
Portafoglio ordini a fine esercizio	194.400	167.400	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	194.400	167.400	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	81	53	43	24	17
Dirigenti	1	-	-	-	-
Impiegati	50	30	16	8	6
Operai	30	23	27	16	11
Costo del personale	5.132	2.962	2.025	958	580

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
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 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	100,0	100,0	100,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	14,0	10,0	-
Ristrutturazione	86,0	90,0	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 Condominiale Cuore di Sorbo	Ussita (MC)	Residenziale	2024	8.013	100,0
Max Streicher SpA	Sulmona (AQ)	Terziario	2024	6.267	100,0
Condominio Monte Cardosa	Castel S. Angelo sul Nera (MC)	Residenziale	2024	5.259	100,0
Condominio Consorzio Eustachio 1	San Severino Marche (MC)	Residenziale	2024	5.951	90,0

• 17 •

## Cospe

**La prima impresa bergamasca pur confermando il primato dell'edilizia terziaria/direzionale diversifica nel mercato industriale/logistico. I dati reddituali calano rispetto ai valori record del 2023, lo stato patrimoniale si deteriora mentre il portafoglio ordini conferma quasi gli alti livelli del 2024**

L'impresa bergamasca, che festeggia quest'anno i 20 anni di attività, per il secondo esercizio consecutivo incrementa il valore della produzione del 44,9 per cento e, nonostante un lievissimo calo di quota nell'edilizia privata (da 99,1 a 98,9 per cento), guadagna ben 17 posizioni in classifica.

Nata nel 2005 a San Paolo d'Argon (BG) Cospe è attiva esclusivamente in edilizia (per il solo 1,1 per cento pubblica) con lavori concentrati soprattutto tra Bergamo e Milano, ma con esperienze in tutto il Nord Italia. I lavori in conto terzi, dopo tre anni di calo, nell'ultimo esercizio tornano a salire dal 54 al 63,1 per cento (una quota ancora lontana dal 97,7 per cento di inizio quinquennio).

Nei primi mesi del 2024 l'impresa è stata impegnata nel progetto "sviluppo aziendale di Cospe - linea attrazione investimenti", un programma finanziato dal Fondo Europeo di Sviluppo Regionale 2021/2027 e incentrato sulla trasformazione 4.0 e sull'aumento del parco dei mezzi d'opera.

L'anno scorso gli interventi in edilizia terziaria/direzionale pur confermandosi prevalenti hanno ridotto la quota sui ricavi dal 68,4 al 44,1 per cento, in favore del residenziale, salito dal 23,7 al 30,7 per cento e dell'industriale/logistica dal 7,8 al 25,2 per cento. Le nuove realizzazioni rappresentano la quasi totalità delle opere con un incremento dal 90,5 al 94,3 per cento.

Alla crescita del fatturato non corrisponde un miglioramento dei numeri reddituali (che erano record nel 2023) che anzi mostrano una generale riduzione: l'ebitda cala del 18,4 per cento, l'ebit del 20,2 per cento e l'utile netto del 22,7 per cento.

A livello di stato patrimoniale l'indebitamento finanziario netto peggiora dell'8 per cento tornando sui

livelli del 2022 e il capitale netto si riduce del 25 per cento.

Dopo gli ottimi risultati commerciali del 2023, nell'ultimo esercizio anche il portafoglio ordini sconta un lieve calo del 4 per cento, ma torna a essere totalmente rappresentato da commesse in edilizia privata (era il 96,6 per cento l'esercizio precedente).

Tra le commesse acquisite nel 2024 si segnalano: la realizzazione a Novara di un nuovo hub logistico e opere di urbanizzazione dell'area per un valore di 47,4 milioni; la riqualificazione dell'area dell'ex-hotel Lepre a Treviglio (BG) e la costruzione di un nuovo polo commerciale da 19 milioni; la demolizione dell'area industriale ex-Mira Lanza di Genova (per 3,4 milioni) per realizzare un polo che ospiterà logistica, uffici e spazi commerciali; oltre alla riqualificazione di un edificio in disuso a Milano per un importo di 10,1 milioni.

Per far fronte alle maggiori dimensioni aziendali l'organico cresce del 42 per cento e i dirigenti diventano due (era uno nel 2023 e nessuno fino al 2022) provocando un incremento del costo del personale del 29,5 per cento.

Cospe possiede le 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 2024 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	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	100.941	69.658	60.473	65.580	53.847
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	99.818	69.031	60.419	65.006	53.807
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	63,1	54,0	78,0	81,9	97,7
Ebitda	10.892	13.340	4.252	4.231	4.906
Ebit	10.152	12.720	3.581	3.852	4.524
Utile al netto delle imposte	6.231	8.063	1.832	2.669	3.295
Patrimonio netto	16.776	22.369	14.308	12.718	9.861
Posizione finanziaria netta	24.481	22.674	24.635	16.720	2.024
Portafoglio ordini a fine esercizio	97.440	101.488	61.047	62.034	55.299
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	97.440	98.033	59.617	61.581	54.907
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	71	50	49	46	41
Dirigenti	2	1	-	-	-
Impiegati	34	27	27	25	21
Operai	35	22	22	21	20
Costo del personale	4.948	3.487	3.208	3.047	2.419

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	98,8	99,1	99,9
Edilizia pubblica	1,2	0,9	0,1
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	30,7	23,7	39,8
Edilizia ricettiva	-	0,1	0,3
Edilizia terziaria/direzionale	44,1	68,4	47,3
Edilizia industriale/logistica	25,2	7,8	12,6
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	94,3	90,5	89,4
Ristrutturazione	5,7	9,5	10,6

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 hub logistico ed urbanizzazione area	Novara	Industriale/ Logistica	2024	47.448	n.d.
Riqualficazione edificio in disuso con destinazione polifunzionale	Milano	Commerciale/ Polifunzionale	2024	10.050	n.d.
Demolizione area industriale in stato di abbandono, con riqualficazione area a destinazione polivalente	Genova	Commerciale/ Polifunzionale	2024	3.420	n.d.
Riqualficazione con demolizione area fatiscnte e costruzione nuovo eidificio con destinazione polifunzionale, urbanizzazione area	Treviglio (BG)	Commerciale/ Polifunzionale	2024	18.958	n.d.

• 18 •  
**SECAP**

**L'impresa torinese sviluppa la sua attività nei mercati del terziario/direzionale e dell'industriale/logistico mantenendo la specializzazione nelle ristrutturazioni. A un calo, rispetto ai record del 2023, dei valori della redditività si contrappone un aumento di tre quarti della posizione finanziaria netta**

Dopo il forte incremento dello scorso esercizio, nel 2024 l'impresa torinese sconta un calo del valore della produzione civilistica del 38,9 percento tornando ai livelli dimensionali del 2022 e perdendo di conseguenza otto posizioni in classifica nonostante un aumento della quota in edilizia privata dal 90 al 94,9 percento.

Società Edile Costruzioni Appalti Provvisiero nasce nella forma attuale a Torino nel 1985, ma origina da una ditta individuale fondata nel 1911 dal capostipite Sebastiano Provvisiero nel Napoletano. Diventata nel 2001 società per azioni, l'impresa è oggi attiva esclusivamente in Italia (principalmente sull'asse Torino-Milano) in lavori edili (solo marginalmente pubblici) affiancandovi servizi immobiliari e di manutenzione/global service che pesano però solo per l'1,5 percento sui ricavi 2024.

Nell'ultimo anno si nota un deciso calo del peso dei lavori di efficientamento energetico sul fatturato in edilizia privata (dal 40 al 10 percento) e una crescita dell'importanza degli interventi nel terziario/direzionale (dal 20 al 40 percento), nell'industriale/logistico (dal 18 al 25 percento) e nel residenziale (dal 14 al 20 percento). Il restante 5 percento è rappresentato da lavori nel settore ricettivo, in calo rispetto all'8 percento. Le ristrutturazioni si confermano maggioritarie rispetto alle nuove costruzioni con un rapporto 70-30.

Dopo i numeri record del 2023 nell'ultimo esercizio il conto economico evidenzia dati in forte calo: l'ebitda di riduce del 49,7 percento, l'ebit del 56,6 percento e l'utile netto del 39,7 percento.

Al contrario la posizione finanziaria netta, per il secondo anno attiva, migliora ulteriormente del

74,4 percento e il patrimonio netto cresce del 12,3 percento.

Il portafoglio ordini per la prima volta nel quinquennio mostra una riduzione dell'8 percento scontando un calo del 6,7 percento dei nuovi ordini acquisiti nel corso del 2024. Tra questi si segnalano: la riqualificazione e restauro dello storico complesso della Cavallerizza Reale di Torino in un nuovo polo culturale su progetto di Cino Zucchi Architetti per conto della Fondazione Compagnia di San Paolo (40 milioni, 70 percento la quota Secap); "CityOval", riqualificazione firmata dallo studio Calzoni Architetti dello storico "Palazzo delle Scintille" nel quartiere CityLife di Milano in un polo multifunzionale (27 milioni); la realizzazione della nuova sede del Gruppo Pattern a Collegno (TO) ideata dallo studio SMA Progetti (11 milioni). Nonostante la riduzione della cifra d'affari nel 2024 la forza lavoro cresce del 9,7 percento, con un incremento dei dirigenti da due a quattro, ma ciò non impedisce al costo del personale di ridursi del 2,8 percento.

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.



**SOCIETÀ:** S.E.C.A.P. Spa

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

**SITO WEB:** secapspa.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	92.958	152.043	93.128	64.032	40.808
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	88.259	136.839	90.799	61.000	36.700
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	99,0	98,0	96,0	94,0	90,0
Ebitda	12.904	25.646	11.045	3.863	1.311
Ebit	9.272	21.330	8.776	2.700	739
Utile al netto delle imposte	4.883	8.101	5.440	1.892	34
Patrimonio netto	20.673	18.406	11.917	6.477	4.584
Posizione finanziaria netta	- 25.501	- 14.623	5.917	4.625	10.970
Portafoglio ordini a fine esercizio	230.000	250.000	250.000	170.000	130.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	160.000	200.000	210.000	150.000	100.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	140.000	150.000	160.000	110.000	70.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	100.000	120.000	130.000	92.000	65.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	102	93	80	80	67
Dirigenti	4	2	4	4	4
Impiegati	59	52	38	42	33
Operai	39	38	38	35	30
Costo del personale	6.262	6.445	5.531	4.123	3.820

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	90,5	92,5	92,0
Edilizia pubblica	8,0	4,0	4,0
Immobiliare	1,0	3,0	4,0
Servizi	0,5	0,5	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	20,0	14,0	9,0
Edilizia ricettiva	5,0	8,0	11,0
Edilizia terziaria/direzionale	40,0	20,0	20,0
Edilizia industriale/logistica	25,0	18,0	20,0
Altro (specificare)	10,0	40,0	40,0
Nuovo	30,0	35,0	30,0
Ristrutturazione	70,0	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
Pattern - Realizzazione nuova sede	Torino	Terziario	2024	11.000	100,0
Citylife - Riqualficazione Palazzo delle Scintille	Milano	Terziario	2024	27.000	100,0
Compagnia di San Paolo - opere di riqualficazione Cavallerizza Reale di Torino	Torino	Terziario	2024	40.000	70,0

• 19 •

# Ing. Ferrari

**La posizione al centro della “Motor Valley” consente all’impresa modenese di consolidare i rapporti con le principali aziende dell’automotive con tre quarti dell’attività per l’edilizia industriale (con annessa terziaria). Nel 2024 tutti i dati reddituali sono i migliori del quinquennio e lo stato patrimoniale migliora**

Il lieve incremento della cifra d'affari civilistica 2024 del 3,5 per cento permette all'impresa modenese di scalare sei posizioni in classifica nonostante una quota nell'edilizia privata ridotta dall'81,5 al 79,7 per cento. Ing. Ferrari nasce nel lontano 1917 su iniziativa dell'imprenditore Carlo Ferrari e si posiziona sul mercato dapprima come società specializzata nella realizzazione di impianti tecnici per l'edilizia per poi espandere le proprie competenze diventando un vero e proprio general contractor impegnato nella costruzione di strutture industriali sofisticate. Il *know-how* sviluppato negli anni e la posizione geografica che la pone al centro della cosiddetta “Motor Valley” le ha permesso di consolidare importanti rapporti con i principali *player* dell'automotive in Italia quali Ferrari, Lamborghini, Maserati, Dallara e Ducati.

Dal 2018 l'impresa ha intrapreso una politica di crescita per linee esterne acquistando inizialmente Sae Scientifica (controllata al 93,4 per cento), società di global procurement e apparecchiature farmaceutiche poi nel 2019 Team.Clima (100 per cento), attiva nella manutenzione di impianti frigoriferi industriali e civili e nel 2021 Techlan (60 per cento), system integrator industriale in ambito ICT, nonché Trueverit (48 per cento) che è un'industrial IoT platform.

Nel 2024 il 90 per cento dei ricavi di Ing.Ferrari è rappresentato da realizzazioni ex-novo e solo il 10 per cento da ristrutturazioni, mentre a livello di tipologia edilizia l'attività riguarda per tre quarti la costruzione di strutture industriali e per il restante quarto di edifici terziari/direzionali.

Il conto economico 2024 è caratterizzato da un deciso miglioramento di tutti i dati reddituali tanto da evidenziare le migliori performance del quinquennio:

l'ebitda aumenta di oltre sei volte, l'ebit di oltre sette volte e l'utile netto di oltre otto.

Al contempo la posizione finanziaria netta, confermata attiva, migliora nel 2024 del 72 per cento e il patrimonio netto cresce del 47,1 per cento.

Il portafoglio ordini a fine 2024 registra un'impercettibile flessione (meno 1 per cento) e, soprattutto, evidenzia un calo della quota in edilizia privata dall'81 al 75 per cento con commesse nel settore che diminuiscono del 38,6 per cento. Tra i contratti acquisiti nel 2024 l'impresa segnala: il lavori per gli impianti industriali di Baker Hughes a Firenze e Massa del valore totale di 11,4 milioni; il nuovo polo costruttivo di Ermenegildo Zegna a Sala Baganza (PR) firmato da ACPV Architects da 34 milioni; l'ampliamento dello stabilimento modenese di CPC Industrie da 12,5 milioni e in campo terziario la riqualificazione progettata da DEGW/Lombardini22 del centro direzionale di Bper Banca a Modena del valore di 16 milioni.

Nonostante la crescita l'organico sconta un calo del 4,6 per cento (con dirigenti scesi da due a uno) mentre il costo del personale aumenta dell'1,6 per cento.

Ing. Ferrari è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, FGAS e redige un codice etico. Il bilancio civilistico 2024 è revisionato dalla società Analisi.



**SOCIETÀ:** Ing. Ferrari Spa

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

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

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	104.168	100.650	80.171	96.157	69.709
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	83.000	82.000	62.000	75.000	51.500
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	7.707	1.267	- 1.848	2.090	892
Ebit	5.031	697	- 2.695	1.284	208
Utile al netto delle imposte	3.243	397	- 1.662	2.054	256
Patrimonio netto	10.145	6.899	6.653	8.312	6.263
Posizione finanziaria netta	- 9.603	- 5.582	1.495	- 6.530	- 9.620
Portafoglio ordini a fine esercizio	104.000	105.000	103.000	75.000	55.500
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	78.000	85.000	80.000	62.000	52.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	43.000	70.000	120.000	95.000	90.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	43.000	70.000	90.000	83.000	79.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	228	239	232	244	229
Dirigenti	1	2	1	1	1
Impiegati	113	120	127	127	119
Operai	114	117	104	116	109
Costo del personale	15.999	15.745	15.565	15.217	12.460

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	50,0	50,0	45,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	30,0	30,0	23,0
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	20,0	20,0	32,0
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	-	-	-
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	25,0	25,0	25,0
Edilizia industriale/logistica	75,0	75,0	75,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	90,0	90,0	80,0
Ristrutturazione	10,0	10,0	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 (%)
Top Motors	Modena	Industriale	2023	2.800	100,0
Bper Banca	Modena	Terziario	2024	16.000	100,0
Baker Hughes - Firenze	Firenze	Industriale	2024	6.400	100,0
Ermenegildo Zegna	Parma	Industriale	2024	34.000	100,0
Baker Hughes - Massa	Massa	Industriale	2024	5.000	100,0
CPC Industrie	Modena	Industriale	2024	12.500	100,0

• 20 •

## SMV Costruzioni

**La seconda impresa bergamasca in classifica fattura nel 2024 più che in ognuno dei quattro anni precedenti. Ben conosciuta nel mercato milanese dove collabora con alcuni degli architetti più prestigiosi e attiva soprattutto nel residenziale, i suoi dati reddituali sono i migliori del quinquennio**

Grazie a un incremento della cifra d'affari civilistica del 7,9 per cento che le permette di raggiungere il massimo valore del quinquennio, l'impresa bergamasca guadagna 12 posizioni in classifica nonostante un lieve calo della quota in edilizia privata dal 98,7 al 97,4 per cento.

SMV Costruzioni è un'azienda familiare fondata nel 2001 dall'imprenditore Cristoforo Giorgi (oggi affiancato dai tre figli) con sede a Telgate (BG) dal 2021, anno in cui si è trasferita dal vicino Albano Sant'Alessandro. L'impresa opera esclusivamente in edilizia (solo marginalmente pubblica) in conto terzi, concentrando i propri lavori principalmente in Lombardia, dimostrando un particolare interesse per il mercato milanese dove collabora con importanti firme dell'architettura quali Arassociati, Asti Architetti, Lombardini22 e Stefano Boeri Architetti. In passato non sono nemmeno mancate esperienze internazionali in Paesi quali la Repubblica Ceca, il Marocco e Saint Vincent e Grenadine.

La società dispone in sede di un impianto di recupero rifiuti inerti con il quale è in grado di promuovere un'economia circolare sostenibile attraverso il recupero delle macerie di demolizione, al fine di ottenere degli aggregati inerti riciclati certificati con marcatura CE, utilizzabili per recuperi ambientali, riempimenti, formazione del corpo dei rilevati stradali o ferroviari e realizzazione di sottofondi stradali.

Anche nel 2024 la quota prevalente dei ricavi riguarda interventi di edilizia residenziale (59 per cento), seguita dall'industriale/logistica (21 per cento), ricettiva (11 per cento) e terziaria/direzionale (9 per cento). Le nuove realizzazioni superano i lavori di ristrutturazione con un rapporto di 61/39.

Dopo due esercizi in calo il conto economico civilistico evidenzia nel 2024 i migliori dati reddituali dei cinque anni in esame: l'ebitda cresce del 55,4 per cento, l'ebit aumenta di quasi due volte e mezzo e l'utile netto di oltre tre volte e mezzo.

A livello di stato patrimoniale si registra una riduzione del 7,5 per cento dell'indebitamento finanziario netto che risulta ampiamente coperto dal capitale netto, salito dell'8,8 per cento.

Il portafoglio ordini per il secondo anno cala del 15,4 per cento, scontando una lieve riduzione dei contratti acquisiti nel 2024 del 7,7 per cento. Tra questi spiccano: i complessi residenziali milanesi "PortHello" e "Conca del Naviglio" progettati rispettivamente da Asti Architetti e Arassociati (in collaborazione con AG&P Greenscape); un nuovo stabilimento industriale con annessi uffici per Giambarini Group a Calcinatè (BG).

L'organico, che comprende un unico dirigente, cala per il secondo anno consecutivo del 2,7 per cento ma il costo del personale aumenta del 7,9 per cento. SMV Costruzioni possiede le 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 2024 è revisionato da Revi4.



**SOCIETÀ:** SMV Costruzioni Srl

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

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



DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	80.713	74.788	72.364	71.800	55.504
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	78.640	73.779	71.594	71.292	54.772
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	2.423	1.559	1.761	1.823	1.364
Ebit	1.532	642	867	801	950
Utile al netto delle imposte	930	264	558	620	861
Patrimonio netto	10.823	9.947	9.761	9.041	8.377
Posizione finanziaria netta	3.797	4.104	1.731	3.848	- 3.079
Portafoglio ordini a fine esercizio	110.000	130.000	135.000	120.000	130.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	110.000	130.000	135.000	120.000	130.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	60.000	65.000	85.000	60.000	80.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	60.000	65.000	85.000	60.000	80.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	73	75	79	75	68
Dirigenti	1	1	1	1	1
Impiegati	40	43	45	40	34
Operai	32	31	33	34	33
Costo del personale	6.599	6.113	5.628	5.293	4.415

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	97,4	98,6	98,9
Edilizia pubblica	1,2	0,4	0,5
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	1,3	1,0	0,6

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	59,0	58,0	60,0
Edilizia ricettiva	11,0	22,0	24,0
Edilizia terziaria/direzionale	9,0	8,0	8,0
Edilizia industriale/logistica	21,0	12,0	8,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	61,0	62,0	68,0
Ristrutturazione	39,0	38,0	32,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Sito Produttivo Rivolta d'Adda - Felmar srl	Rivolta d'Adda (CR)	Industriale	2022	nd	100,0
Conca del Naviglio 20 - Conca Naviglio RE srl	Milano	Residenziale	2024	nd	100,0
Edificio Residenziale in via Bodoni, 11	Milano	Residenziale	2024	nd	100,0
Redificio Industriale Calcinatè - Giambarini Group	Calcinatè (BG)	Industriale	2024	nd	100,0

• 21 •

## Di Vincenzo Dino & C.

**L'importanza dell'edilizia privata (con prevalenza delle ristrutturazioni) scende sotto il 50 per cento a favore di infrastrutture e impiantistica. L'impresa del gruppo Igefi comunica i migliori dati reddituali del quinquennio abbinati a un soddisfacente stato patrimoniale. Lo stesso vale per il portafoglio ordini**

Nonostante il giro d'affari civilistico aumenti per il quarto anno consecutivo del 17,7 per cento, l'impresa chietina perde tre posizioni in classifica scontando un calo della quota in edilizia privata dal 65,8 al 46,9 per cento.

Fondata nel 1952 a San Giovanni Teatino (CH) come ditta individuale Cardano Franceschino, Di Vincenzo Dino & C. è dal 1987 parte del gruppo Igefi, holding familiare che diversifica l'attività nello sviluppo immobiliare tramite la società DV Real Estate e nella realizzazione di pipeline tramite la maggiore impresa italiana del settore Bonatti (partecipata al 54,2 per cento). Dal 2022 non detiene invece più il controllo di Ceit, società attiva nelle telecomunicazione e nell'energia ceduta al gruppo francese Circet.

Pur confermando l'edilizia quale core business (nonostante il calo anche nel pubblico dall'11,8 al 6,6 per cento) DVC nel 2024 aumenta il proprio impegno nel settore delle infrastrutture (il cui peso sui ricavi sale dal 5,9 al 25,8 per cento), ma anche nelle fondazioni speciali (da 4,5 a 10,4 per cento) e nell'impiantistica (che appare per la prima volta con una quota del 2,2 per cento).

Nella sola edilizia privata il residenziale si conferma la tipologia di intervento prevalente (sebbene in due anni sia scesa dall'89,7 al 37 per cento), seguito a breve distanza dall'industriale/logistico (34 per cento) e più staccati da terziario/direzionale (15,3 per cento) e ricettivo (13,3 per cento). La maggior parte degli interventi riguarda la ristrutturazione di edifici (scesa però da 73,2 a 60,5 per cento) mentre le nuove realizzazioni pesano per il 39,5 per cento.

Il conto economico civilistico oltre a una produzione record evidenzia i maggiori dati reddituali del quinquennio: l'ebitda cresce del 10,1 per cento, l'ebit

del 15,7 per cento e l'utile netto più che raddoppia. E' buono l'andamento anche a livello finanziario con un indebitamento netto ridotto del 63,4 per cento sempre più coperto da un patrimonio netto incrementato del 13,9 per cento.

Anche il portafoglio ordini registra il massimo valore dei cinque anni in esame (più 14,5 per cento), con una quota in edilizia privata quasi invariata rispetto al 2023 (salita da 43,2 a 43,7 per cento) nonostante le commesse acquisite nel 2024 in questo settore siano dimezzate. Tra queste l'impresa segnala: un complesso residenziale da 225 unità abitative a Roma per conto di Pec Italy Sicaf del valore di 37,1 milioni e la riqualificazione di un edificio a uso uffici a Milano su incarico di Patrizia Investment Management del valore di 23,7 milioni.

La forza lavoro, che conta ben otto dirigenti, cresce nel 2024 del 21,1 per cento con un incremento del costo del personale del 26,9 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; ha il rating di legalità e redige un codice etico. Il bilancio civilistico 2024 è revisionato da PwC.



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

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

**SITO WEB:** dvc.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	167.072	141.942	116.832	101.632	67.694
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	78.332	93.361	79.684	72.240	47.886
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	12.960	11.768	7.341	3.658	2.340
Ebit	10.802	9.340	5.437	2.326	1.619
Utile al netto delle imposte	7.920	3.770	2.858	1.595	1.033
Patrimonio netto	39.237	34.437	30.794	27.637	25.982
Posizione finanziaria netta	4.419	12.061	16.032	8.148	1.308
Portafoglio ordini a fine esercizio	421.251	367.886	177.255	138.850	162.532
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	184.224	158.847	139.019	115.530	118.896
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	213.472	322.616	107.666	71.087	80.998
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	113.449	254.466	93.984	69.685	71.955
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	235	194	179	179	169
Dirigenti	8	8	7	6	5
Impiegati	144	115	96	87	84
Operai	83	71	76	86	80
Costo del personale	16.093	12.683	10.409	10.967	9.094

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	55,0	77,8	79,8
Edilizia pubblica	6,6	11,8	8,7
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	2,2	-	-
Infrastrutture	25,8	5,9	6,3
Altro (specificare) fondazioni speciali	10,4	4,5	5,2

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	37,0	50,2	89,7
Edilizia ricettiva	13,3	22,5	5,8
Edilizia terziaria/direzionale	15,3	16,5	-
Edilizia industriale/logistica	34,4	10,8	4,5
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	39,5	26,8	51,1
Ristrutturazione	60,5	73,2	48,9

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Residenziale in Viale Somalia, Roma - Torre SGR S.p.a.	Roma	Residenziale	2023	17.000	100,0
Piazzale Lotto - Lotto Milano RE S.r.l.	Milano	Residenziale	2023	8.600	100,0
Viale Riviera - Ecodomus S.r.l.	Pescara	Residenziale	2023	12.100	100,0
Uffici via Ripamonti - Patrizia Investment Management S.a.r.l.	Milano	Direzionale	2024	23.700	100,0
Complesso immobiliare via Niccodemi - PEC Italy SICAF S.p.a.	Roma	Residenziale	2024	37.065	72,3

# Pasqualucci Costruzioni

**L'edilizia privata è predominante per l'impresa romana (molto presente anche a Milano) in assenza di attività nel settore industriale/logistico. A fronte di un calo di redditività la maggior soddisfazione viene dallo stato patrimoniale con una posizione finanziaria netta attiva e in crescita**

Dopo due anni di crescita l'impresa romana sconta nel 2024 un calo della cifra d'affari civilistica del 13 per cento che non le impedisce però di guadagnare due posizioni in classifica anche grazie a un aumento della quota in edilizia privata dall'83,7 all'85 per cento.

Fondata a Venezia nel 1945, già negli anni '50 la sede principale di Impresa Costruzioni Ing. Enrico Pasqualucci fu trasferita nella Capitale dove erano maggiori le opportunità commerciali, mantenendo però un occhio di riguardo per il mercato di origine. L'azienda è oggi una realtà familiare attiva esclusivamente a livello nazionale (soprattutto in piazze importanti come Roma, Venezia e Milano) specializzandosi in ristrutturazioni edilizie per committenti sia privati che pubblici (questi ultimi con una quota sui ricavi 2024 del 15 per cento).

La produzione per clienti privati nel 2024 è ben suddivisa tra interventi nel terziario/direzionale (39 per cento), nel ricettivo (38 per cento) e nel residenziale (23 per cento), mentre l'industriale/logistico si conferma del tutto assente.

Per la prima volta nel quinquennio il conto economico 2024 evidenzia un generale calo dei dati reddituali: l'ebitda si riduce del 21,6 per cento, l'ebit del 19,3 per cento e l'utile netto del 35,7 per cento.

Al contrario lo stato patrimoniale può vantare per il quinto anno una posizione finanziaria netta attiva, migliorata del 16,7 per cento, e un capitale netto cresciuto dell'1,7 per cento.

A livello commerciale il portafoglio ordini si riduce dell'8,4 per cento e conferma una quota predominante di commesse in edilizia privata (poco variata dall'85,5 all'85 per cento) nonostante un calo di nuovi

contratti nello specifico settore del 38,5 per cento. Tra le commesse acquisite nel 2024 si segnalano: i lavori per il nuovo headquarter romano del gruppo Angelini del valore di 25 milioni; la riqualificazione per conto di Coima SGR di uno storico edificio milanese a uso uffici su progetto di GLA - Genius Loci Architettura del valore di 16,7 milioni e, sempre a Milano, la ristrutturazione di Palazzo Litta Modignani per conto di banca IBL del valore di 5,8 milioni. Nel 2024 la forza lavoro, che comprende due dirigenti, nonostante il calo di fatturato cresce del 16,2 per cento toccando il massimo valore dei cinque anni in esame e incrementando di conseguenza il costo del personale del 13,4 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 8000:2014, ha ottenuto tre stelle di rating di legalità, implementa il modello di organizzazione, gestione e controllo 231 e redige un codice etico.



1945 - 2025 OTTANT'ANNI INSIEME

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

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

**SITO WEB:** pasqualuccicostruzioni.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	90.995	104.592	102.127	61.959	40.264
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	77.341	87.576	88.903	55.710	34.198
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	2.988	3.809	3.677	2.240	1.757
Ebit	2.587	3.204	3.261	1.909	1.472
Utile al netto delle imposte	991	1.541	1.933	1.221	713
Patrimonio netto	7.176	7.086	6.445	5.212	4.291
Posizione finanziaria netta	- 9.535	- 8.174	- 9.029	- 3.566	- 2.177
Portafoglio ordini a fine esercizio	134.612	146.910	151.665	131.104	82.759
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	114.420	125.560	130.490	110.940	72.460
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	96.360	113.547	96.059	59.424	57.507
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	65.060	105.779	91.569	55.392	53.596
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	158	136	122	100	80
Dirigenti	2	2	2	2	2
Impiegati	94	78	66	51	38
Operai	62	56	54	47	40
Costo del personale	9.979	8.796	7.623	5.964	4.386

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	85,0	90,0	87,0
Edilizia pubblica	15,0	10,0	13,0
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	23,0	27,0	21,0
Edilizia ricettiva	38,0	41,0	26,0
Edilizia terziaria/direzionale	39,0	32,0	53,0
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 - Starhotels	Roma	Ricettivo	2023	10.755	60,0
Hotel Giulio Cesare - Immobiliare Giulio Cesare Srl	Roma	Ricettivo	2023	11.517	100,0
Nuovo Headquarter - Angelini Real Estate	Roma	Terziario/ Direzionale	2024	25.000	100,0
Palazzo Litta - IBL	Milano	Terziario/ Direzionale	2024	5.820	100,0
Via Silvio Pellico - Coima	Milano	Terziario/ Direzionale	2024	16.710	100,0

• 23 •

## Devero Costruzioni

**Per il primo anno l'attività in conto terzi è più significativa di quella in conto proprio.**

**Sono interessanti le diversificazioni nel settore ricettivo e del benessere.**

**I dati reddituali sono in generale miglioramento e la posizione finanziaria netta è per la prima volta attiva**

Per la prima volta nel quinquennio l'impresa brianzola riduce sia la cifra d'affari civilistica del 20 per cento che la quota in edilizia privata dal 100 al 93 per cento perdendo quattro posizioni in classifica. Fondata dagli imprenditori Roberto Verderio e Mauro De Nardi nel 1993 a Vimercate (MB) (e diventata società per azioni nel 1999), Devero Costruzioni è un'azienda familiare specializzata in opere di edilizia privata con particolare vocazione per lo sviluppo immobiliare, sebbene nel 2024 la quota di ricavi dall'attività in conto proprio sia stata superata dopo tre anni da quella in conto terzi (salita dal 44,4 al 61,8 per cento).

L'impresa lavora esclusivamente nel Nord Italia concentrando in particolare i propri cantieri tra le province di Milano e Monza-Brianza realizzando nuovi edifici principalmente residenziali, ma nell'ultimo biennio è presente una quota marginale di fatturato in campo terziario/direzionale (che vale 2 per cento nel 2024).

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

Nonostante la flessione del giro d'affari il conto economico civilistico 2024 evidenzia un generale miglioramento dei dati reddituali: l'ebitda quasi triplica, l'ebit cresce di due volte e mezzo e l'utile netto più che raddoppia.

Nonostante gli importanti investimenti immobiliari della società, la posizione finanziaria netta per il primo anno risulta attiva per 492 mila euro, mentre il patrimonio netto nel 2024 cresce del 30,6 per cento.

Tra i contratti più recenti acquisiti dall'impresa si segnalano: "Sansi", complesso residenziale milanese firmato Arassociati per conto di Ciardi Sviluppo (gruppo Rusconi Holding), e sempre a Milano un progetto abitativo per conto della società Bruno Prezezi RE. A questi si aggiunge "Torre Aria", struttura di 16 piani e 56 unità abitative ad Arcore (MB) sviluppata in proprio dal gruppo Devero, parte di un complesso formato da tre edifici alti e comprendente una palestra e un'area giochi per bambini. In presenza di un calo del fatturato la forza lavoro nel 2024 diminuisce del 12,5 (e conferma l'assenza di dirigenti) con un conseguente calo del 2,6 per cento del costo del personale.

Devero Costruzioni è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, ha approvato un modello di organizzazione e controllo ex-d.lgs. 231/01 e nel 2024 ha ottenuto il Cassa Edile Award, oltre a redigere un codice etico.



**SOCIETÀ:** Devero Costruzioni Spa

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

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

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	82.692	103.330	91.407	87.835	41.603
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	76.923	103.330	91.407	87.835	41.603
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	61,8	44,4	46,0	43,2	61,2
Ebitda	9.035	3.268	7.275	11.064	7.088
Ebit	7.316	3.144	7.153	10.983	7.049
Utile al netto delle imposte	4.476	2.194	5.012	5.553	5.186
Patrimonio netto	32.551	24.921	27.804	27.381	21.621
Posizione finanziaria netta	-492	5.551	15.454	24.410	37.067
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	28	32	34	32	34
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	14	16	16	16	15
Operai	14	16	18	16	19
Costo del personale	1.728	1.775	1.942	1.807	1.309

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	93,0	100,0	100,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	7,0	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	98,0	99,0	100,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	2,0	1,0	-
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 (%)
Green Way Milano Cascina Merlata	Milano	Residenziale	n.d.	n.d.	100,0
Bluestone Crescenzago	Milano	Residenziale	n.d.	n.d.	100,0
Bruno Presezzi S.p.a	Milano	Residenziale	n.d.	n.d.	100,0
Ciardi Sviluppo srl	Milano	Residenziale	n.d.	n.d.	100,0

• 24 •

## Ediltecno Restauri

**Bell'incremento di attività nell'edilizia privata (quasi tutta ex-novo) in conto terzi che consentono al conto economico di toccare i valori massimi del quinquennio e confermare una posizione finanziaria attiva. Ma si riduce significativamente il portafoglio ordini per una prudente politica commerciale**

Dopo il calo registrato nel 2023, nell'ultimo esercizio l'impresa milanese torna a crescere incrementando la cifra d'affari civilistica del 33 per cento e scalando ben 18 posizioni in classifica.

Ediltecno Restauri nasce a Opera (MI) nel 1976 e si specializza in edilizia privata in conto terzi concentrandosi principalmente nel Milanese, ma potendo vantare esperienze anche a Firenze, dove ha realizzato il 25 Hours Hotel firmato da GLA, e a Torino, dove ha lavorato alla costruzione del polo museale "Gallerie d'Italia", progettato da AMDL Circle per conto di Intesa Sanpaolo nella storica ex-sede di Palazzo Turinetti.

Come suggerisce la ragione sociale, per anni gli interventi di restauro avevano rappresentato il core business dell'impresa (nel 2000 pesavano per il 99,6 per cento dei ricavi) ma nel 2024 essi scendono improvvisamente al 4,1 per cento, superati per la prima volta nel triennio dalle nuove realizzazioni. L'89,6 per cento del fatturato 2024 riguarda realizzazioni in campo terziario/direzionale, il 6,7 per cento nell'industriale logistico e il restante 3,7 per cento nel residenziale.

Il conto economico 2024 evidenzia numeri in crescita a partire dall'ebitda, salito dell'8,3 per cento, per proseguire con l'ebit (più 10 per cento) e l'utile netto (più 19,3 per cento) raggiungendo in tutti e tre i casi i valori massimi del quinquennio.

Per il secondo anno consecutivo la posizione finanziaria netta risulta attiva, pur peggiorata del 17,2 per cento, mentre il patrimonio netto cresce del 13,7 per cento.

Dopo i numeri record del 2023 il portafoglio ordini (totalmente in edilizia privata) nell'ultimo anno

sconta un calo del 40,9 per cento con nuovi incarichi ridotti del 16,8 per cento. Tra i principali incarichi acquisiti nel 2024 spiccano: le residenze Mirari a San Donato Milanese (MI), due edifici per abitazioni di 13 e 8 piani (per un totale di 113 appartamenti) progettati da Studio BEMaa per conto di Nexity del valore di 29,5 milioni; Barró, riconversione firmata Giuseppe Tortato Architetti (e con progettazione esecutiva di CEAS) per conto di Real Step Sicaf degli ex-uffici milanesi del gruppo Henkel in spazi co-living tramite la realizzazione di 190 appartamenti (21 milioni).

Nonostante la forte crescita del fatturato la forza lavoro si riduce dell'1,7 per cento, confermando la presenza di tre dirigenti e registrando un incremento del costo del personale del 5,8 per cento.

Ediltecno 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, è iscritta all'albo nazionale dei gestori ambientali, oltre a redigere sia un bilancio di sostenibilità che un codice etico.

 **ediltecno**  
FIDUCIA COSTRUITA

**SOCIETÀ:** Ediltecno Restauri Srl

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

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



DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	72.773	54.735	77.903	64.023	59.222
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	72.773	54.735	77.903	64.023	59.222
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	3.816	3.523	991	779	654
Ebit	3.821	3.474	1.100	631	522
Utile al netto delle imposte	2.989	2.506	702	339	271
Patrimonio netto	8.197	7.207	4.701	3.999	3.660
Posizione finanziaria netta	- 12.453	- 15.013	128	1.335	5.221
Portafoglio ordini a fine esercizio	191.686	324.195	250.116	79.000	59.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	191.686	324.195	250.116	79.000	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	n.d.
Ordini acquisiti nell'esercizio	83.163	99.900	77.361	20.000	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	n.d.
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	83.163	99.900	77.361	20.000	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	n.d.
Numero dipendenti	59	60	58	53	55
Dirigenti	3	3	3	1	-
Impiegati	44	42	40	38	40
Operai	12	15	15	14	15
Costo del personale	4.205	3.976	3.913	3.843	3.832

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
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 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	2,9	3,0	28,0
Edilizia ricettiva	-	6,0	56,0
Edilizia terziaria/direzionale	89,6	87,0	16,0
Edilizia industriale/logistica	6,7	4,0	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	95,9	35,0	34,0
Ristrutturazione	4,1	65,0	66,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Headquarter Casa BFF - BFF Immobiliare - BFF Banking Group	Milano	Terziario/ direzionale	2023	37,655	100,0
Headquarter Casa BFF - BFF Immobiliare - BFF Banking Group	Milano	Terziario/ direzionale	2023	37,655	100,0
Ristrutturazione edificio esistente e nuova costruzione dello "Zucchetti Village" - Via Grandi 6/8 - Apri	Lodi	Terziario/ direzionale	2023	35,000	100,0
"RESIDENZE MIRARI - Nexity s.r.l.	San Donato Milanese (MI)	Residenziale/ ricettivo	2024	29,500	100,0
BARR6 - Real Step Sicaf S.p.A. Riconversione uffici in uno spazio dedicato al co-living tramite la realizzazione di appartamenti	Milano	Residenziale/ ricettivo	2024	21,000	100,0

• 25 •

## Grassi & Crespi

**I ricavi della quasi centenaria impresa milanese sono suddivisi alla pari tra edilizia terziaria/direzionale e residenziale (in assenza della ricettiva) in conto terzi. Torna a crescere il portafoglio ordini mentre i dati reddituali peggiorano (a fronte di uno stato patrimoniale sempre soddisfacente)**

La storica impresa milanese, dopo la crescita record del 2023, nell'ultimo esercizio riduce la cifra d'affari civilistica del 21,5 per cento perdendo di conseguenza tre posizioni in classifica.

Fondata nel 1927 dagli imprenditori Giuseppe Grassi ed Emilio Crespi, Impresa Costruzioni Grassi & Crespi è oggi impegnata esclusivamente in lavori di edilizia privata (anche se non sono mancate in passato commesse per committenti pubblici) in conto terzi operando principalmente nel mercato milanese dove tra l'altro in estate ha concluso, in ati con CEV (mandataria) e la società impiantistica Milani, i lavori di riqualificazione dell'ex-scalo ferroviario di Porta Romana per la realizzazione del villaggio olimpico di "Milano-Cortina 2026" su concept dalla società di architettura statunitense SOM.

I ricavi nel 2024 sono suddivisi quasi equamente tra edilizia terziaria/direzionale (50,9 per cento) e residenziale (49,1 per cento), mentre il settore ricettivo, che nel 2023 era salito al 31,9 per cento, nell'ultimo esercizio è del tutto assente. Se nei precedenti due anni le ristrutturazioni risultavano predominanti, nel 2024 le costruzioni ex-novo salgono al 63,3 per cento (dal 39,2 per cento del 2023). Dopo i numeri record del 2023, nell'ultimo esercizio il conto economico civilistico mostra una decisa riduzione dei dati reddituali: l'ebitda del 94,9 per cento, l'ebit del 97,3 per cento e l'utile netto del 97,9 per cento.

Lo stato patrimoniale per il quarto anno consecutivo può vantare una posizione finanziaria netta attiva (pur lievemente ridotta del 2,3 per cento) oltre a evidenziare un leggero aumento del capitale netto dell'1,1 per cento.

L'andamento commerciale è buono, con un portafoglio ordini 2024 incrementato del 13,1 per cento dopo il calo dell'esercizio precedente nonostante le nuove commesse ridotte di un terzo. Tra i contratti acquisiti nell'ultimo anno si segnalano: a Milano la riqualificazione di uno storico edificio residenziale risalente al 1898 per conto di Investire SGR su progetto dello studio De Amicis Architetti e del valore di 5,5 milioni, oltre che i lavori di demolizione e strip-out di una struttura mixed-use per conto di Taigete da 460 mila euro.

L'organico, che comprende due dirigenti, si riduce nell'ultimo esercizio del 2,6 per cento con un conseguente calo dello 0,5 per cento del costo del personale.

Grassi & Crespi possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, 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 2024 è revisionato da BDO Italia.



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

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

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

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	72.581	92.501	57.047	47.116	45.790
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	72.581	92.501	57.004	46.946	45.790
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	850	16.715	5.491	842	137
Ebit	450	16.529	5.091	867	240
Utile al netto delle imposte	213	10.332	2.010	430	298
Patrimonio netto	19.732	19.518	9.686	8.176	8.146
Posizione finanziaria netta	- 24.693	- 25.265	- 3.964	- 563	301
Portafoglio ordini a fine esercizio	121.000	107.000	132.590	79.000	80.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	121.000	107.000	132.590	79.000	80.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	50.000	75.000	115.107	74.248	25.150
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	50.000	75.000	115.107	74.248	25.150
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	74	76	73	67	68
Dirigenti	2	2	2	2	2
Impiegati	45	45	43	38	41
Operai	27	29	28	27	25
Costo del personale	6.496	6.528	5.680	5.230	4.470

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	100,0	100,0	99,9
Edilizia pubblica	-	-	0,1
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	49,1	60,5	83,2
Edilizia ricettiva	-	31,9	-
Edilizia terziaria/direzionale	50,9	7,6	16,8
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	63,3	39,2	20,9
Ristrutturazione	36,7	60,9	79,1

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
Investire SGR SpA Riq. Complesso immobiliare Via Revere 3	Milano	Residenziale	2024	5.512	100,0
Taigete Srl Opere di demolizione e rimozione Strip-out via dell'Orso 6/8/9	Milano	Terziario residenziale	2024	460	100,0

• 26 •

## Sercos

**Con sede legale a Milano è un contraente generale forte di una tradizione originaria nel facilities management. A un forte incremento del fatturato si accompagnano i migliori dati reddituali del quinquennio e uno stato patrimoniale sempre soddisfacente**

L'impresa bergamasca nel 2024 dichiara la massima cifra d'affari civilistica del quinquennio grazie a una crescita ben del 70 per cento che le permette di guadagnare addirittura 33 posizioni in classifica. Nata nel 1986 a Martinengo (BG) come società specializzata in *facilities management*, Sercos - Servizi Costruzioni nel 1993 è stata acquistata dalla famiglia Edossi che negli anni l'ha trasformata in un vero e proprio general contractor. Oggi l'impresa è attiva esclusivamente in edilizia privata e concentra la propria attività principalmente in Lombardia, con particolare riguardo per la piazza milanese (dove ha la sede legale).

Per il secondo anno consecutivo il residenziale è il settore prevalente concentrando il 60 per cento dei ricavi 2024, il restante 40 per cento è equamente distribuito tra edilizia ricettiva e terziaria/direzionale, mentre l'industriale/logistico è del tutto assente. Il conto economico civilistico 2024 oltre al forte incremento del fatturato evidenzia i migliori dati reddituali dei cinque anni in esame: l'ebitda cresce del 32,6 per cento, l'ebit del 39,9 per cento e l'utile netto del 51,3 per cento.

Lo stato patrimoniale conferma la posizione finanziaria netta attiva con un leggero miglioramento dello 0,5 per cento e mostra un incremento del capitale netto dell'11,9 per cento.

Il portafoglio ordini può contare su numerosi nuovi contratti acquisiti tra il 2024 e i primi mesi del 2025. Tra questi i principali, tutti localizzati a Milano, sono: per conto di Coima RES "TOQ13", ristrutturazione di un edificio direzionale anni '70 di otto piani (ma

che sarà alzato a dieci) su progetto di OBR-Open Building Research (in collaborazione con le società Tekne, ESA Engineering, CEAS e GAe Engineering) del valore di 24,9 milioni; per conto di Savills Investment SGR "Cassala 16", il risanamento di un ex-edificio industriale anni '50 (già riqualificato in una struttura a uso uffici nel 2008) firmata Lombardini22 del valore di 20 milioni e la realizzazione di "Pestalozzi 21", complesso residenziale di 36 appartamenti progettato dallo studio MDW Architetti Associati del valore di 15 milioni.

Nonostante il forte incremento dimensionale la forza lavoro si conferma sui numeri dell'esercizio precedente (mantenendo un unico dirigente) ma aumenta leggermente il costo del personale (più 0,5 per cento).

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



**SOCIETÀ:** SERCOS Servizi Costruzioni Spa

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

**SITO WEB:** [sercos-spa.it](http://sercos-spa.it)

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	72.424	42.605	49.090	66.807	40.311
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	72.424	42.605	49.090	66.807	40.311
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	5.513	4.048	5.006	3.315	1.867
Ebit	5.469	3.908	4.847	3.111	1.720
Utile al netto delle imposte	4.204	2.779	2.819	2.222	1.268
Patrimonio netto	20.725	18.521	16.742	13.923	13.001
Posizione finanziaria netta	- 18.774	- 18.674	- 14.571	- 8.776	- 11.734
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	43	43	44	48	48
Dirigenti	1	1	1	2	2
Impiegati	20	20	18	18	18
Operai	22	22	25	28	28
Costo del personale	3.910	3.888	3.608	3.847	3.488

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
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 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	60,0	67,0	15,0
Edilizia ricettiva	20,0	17,0	-
Edilizia terziaria/direzionale	20,0	16,0	85,0
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	n.d.	26,0	10,0
Ristrutturazione	n.d.	74,0	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 (%)
Quartiere Maggiolina - Generali S.p.A.	Milano	Residenziale	2023	29.700	100,0
Via Tocqueville 13 - Coima	Milano	Terziaria/ direzionale	2024	24.900	100,0
Viale Cassala 16 - Savills Investment SGR S.p.A.	Milano	Terziaria/ direzionale	2025	20.000	100,0
Via Pestalozzi 21 - Savills Investment SGR S.p.A.	Milano	Residenziale	2025	15.000	100,0

# Garc Costruzioni

**Da una specializzazione in servizi la cinquantenaria impresa è diventata una società benefit dedicata (dagli anni '90) all'edificazione (per quasi la metà nel settore industriale/logistico) e, meno, alle ristrutturazioni. Tutti i dati reddituali migliorano mentre l'indebitamento finanziario netto non cala**

L'impresa di Carpi (MO) per il quarto anno consecutivo incrementa la cifra d'affari consolidata (più 18,3 per cento) e, nonostante un calo della quota in edilizia privata dal 67,8 al 61,4 per cento, guadagna otto posizioni in classifica.

Nata nel 1975 come società specializzata in servizi per l'edilizia nei comparti demolizioni, palancolate, manutenzioni di reti fognarie e aree cortilive, Garc negli anni '90 costituisce la divisione "Costruzioni e Infrastrutture" attiva nella progettazione e realizzazione di edifici a uso civile e industriale. Oggi l'impresa, che nel febbraio di quest'anno ha cambiato ragione sociale in Garc Costruzioni Società Benefit, ha nell'edilizia il settore predominante (per il 41 per cento pubblica) a cui si affianca una quota del 6 per cento di sviluppo immobiliare e del 28,5 per cento ancora riguardante i servizi. L'attività è limitata al territorio nazionale, principalmente nel Centro Italia.

I ricavi in edilizia privata sono suddivisi tra il settore industriale/logistico, che pesa per il 48,2 per cento, il residenziale (34,1 per cento), il terziario/direzionale (9 per cento), il ricettivo (1,2 per cento), a cui si aggiungono un 4,9 per cento in demolizioni e bonifiche e un 2,6 per cento in urbanizzazioni. Nel 2024 le nuove costruzioni tornano prevalenti salendo dal 39 al 57,4 per cento mentre le ristrutturazioni scendono dal 61 al 42,6 per cento.

Il conto economico consolidato 2024 abbina alla crescita del fatturato un generale miglioramento dei dati reddituali: ebitda ed ebit crescono rispettivamente del 16 e del 7 per cento, registrando in entrambi i casi i massimi valori del quinquennio, e l'utile netto aumenta del 33,6 per cento.

L'indebitamento finanziario netto si conferma sui livelli dell'esercizio precedente (più 0,7 per cento) e

risulta quattro volte e mezzo superiore del patrimonio netto ridottosi del 33,8 per cento.

Per il secondo anno consecutivo il portafoglio ordini sconta un calo del 37,5 per cento, oltre a mostrare una riduzione della quota in edilizia privata dal 94,9 al 67,1 per cento, nonostante contratti acquisiti nello specifico settore quasi triplicati nel 2024. Tra questi spiccano: l'ampliamento del reparto ortofrutta per conto del gruppo Conad a Modena (13,5 milioni); la seconda fase della riqualificazione di un edificio industriale per conto di Real Step a Milano (13,2 milioni); la ricostruzione di tre condomini danneggiati dal sisma del 2016 a Ussita (MC) (13,4 milioni); il restauro di Palazzo Boschetti, ex-sede della Banca d'Italia, a Modena (4,5 milioni).

Dopo il leggero calo del 2023 nell'ultimo anno l'organico cresce del 32 per cento e i dirigenti passano da uno a due, con un aumento del costo del personale del 20,6 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, B-corp (per la sostenibilità ambientale e sociale), vanta tre stelle di rating di legalità, e lo "score A" di valutazione ESG di Synesgy, 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	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	117.691	99.502	92.129	89.191	77.164
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	72.278	67.439	70.543	61.369	60.097
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	n.d.
Ebitda	7.927	6.832	3.791	3.119	- 1.234
Ebit	5.361	5.011	2.458	2.080	- 1.269
Utile al netto delle imposte	1.554	1.163	672	1.662	- 3.086
Patrimonio netto	5.342	8.071	5.977	8.167	6.371
Posizione finanziaria netta	24.342	24.164	22.100	14.270	13.107
Portafoglio ordini a fine esercizio	62.300	99.719	134.736	106.966	61.043
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	41.831	94.616	131.772	102.844	56.424
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	85.079	28.796	94.568	107.958	49.713
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	66.768	23.226	90.312	101.840	49.070
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	322	244	250	230	260
Dirigenti	2	1	1	1	1
Quadri	27	22	-	-	-
Impiegati	176	137	160	137	150
Operai	117	84	89	88	109
Costo del personale	21.045	17.447	15.723	15.430	13.567

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	61,4	67,8	76,6
Edilizia pubblica	4,1	0,6	2,0
Immobiliare	6,0	4,8	3,2
Servizi	28,5	26,8	16,8
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	1,4

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	34,1	47,8	26,8
Edilizia ricettiva	1,2	0,6	1,3
Edilizia terziaria/direzionale	9,0	3,5	2,2
Edilizia industriale/logistica	48,2	42,6	54,6
Altro (demolizioni e bonifiche)	4,9	5,3	14,9
Altro (urbanizzazioni)	2,6	0,2	0,2
Nuovo	57,4	39,0	55,4
Ristrutturazione	42,6	61,0	44,6

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
COND. TIBERI 2 , TIBERI 3, Melarosa - ricostruzione - Ussita (MC)	Ussita (MC)	Residenziale	2024	13.400	100,0
240026 - S&I - Restauro PALAZZO BOSCHETTI - Modena (MO)	Modena (MO)	Residenziale	2024	4.542	100,0
230107 - IMCO SPA (CONAD) - ampliamento ortofrutta - Modena	Modena (MO)	Industriale / logisitica	2024	13.494	45,0
240014 - REAL STEP - Via Varesina - riqualificazione Fase 2 (MI)	Milano	Industriale / logisitica	2024	13.150	100,0

• 28 •

## Ricci

**L'impresa romana (radicata anche a Milano) incrementa molto la cifra d'affari (ma non il portafoglio ordini) nella quale diventa dominante l'edilizia ricettiva seguita dalla terziaria/direzionale. I dati reddituali migliorano mentre peggiora leggermente (ma senza preoccupare) l'indebitamento finanziario**

Nonostante un calo della quota in edilizia privata dal 99 all'86 per cento, l'impresa romana guadagna ben 15 posizioni grazie all'incremento della cifra d'affari civilistica 2024 del 51 per cento che raggiunge il massimo valore del quinquennio.

Fondata nel 1986 dagli imprenditori Mario e Tullio Ricci come società in nome collettivo, Ricci è dal 2004 una società per azioni attiva esclusivamente in edilizia a livello nazionale che nell'ultimo esercizio ha sviluppato il proprio impegno nel mercato pubblico arrivato a pesare per il 14 per cento sui ricavi.

Al fianco dell'impresa di costruzioni il gruppo si diversifica dal 2018 tramite la società MT Ricci, specializzata nella realizzazione di software per la gestione dei rischi (con particolare attenzione alla valutazione di quelli sismici) nelle strutture esistenti (siano esse edifici o anche ponti e barriere stradali). Inoltre nel 2022 amplia la propria presenza sul mercato ponendosi come sviluppatore immobiliare nel progetto di riqualificazione urbana "Spazio Flaminio": complesso residenziale romano progettato dalla società di architettura Studio Transit.

Nel 2024 l'edilizia ricettiva (in cui l'impresa è attiva dal 2017 tramite Ricci Hospitality Division) risulta il core business aziendale con una quota del 55 per cento sui ricavi nel privato, seguita da interventi nel terziario/direzionale (scesa dal 70 al 33 per cento), nell'industriale/logistico (10 per cento) e nel residenziale che, assente negli scorsi anni, è presente con un'ancora minima quota del 2 per cento. La grande maggioranza dei cantieri si conferma relativa a nuove costruzioni (98 per cento) mentre le ristrutturazioni sono limitate al 2 per cento.

A livello reddituale il miglioramento dei dati 2024 è anche più accentuato rispetto a quello del fatturato: l'ebitda aumenta infatti dell'87,7 per cento, l'ebit

dell'84,9 per cento e l'utile netto più che raddoppia (120,6 per cento).

Al contrario lo stato patrimoniale evidenzia un lieve peggioramento dell'indebitamento finanziario netto (5,5 per cento) che si conferma leggermente superiore al capitale netto, pur salito del 7,2 per cento.

Il portafoglio ordini per la prima volta nei cinque anni in esame registra a fine 2024 un calo del 32,8 per cento, oltre a una riduzione della quota in edilizia privata dal 90,1 all'86,1 per cento a causa di una riduzione dei nuovi ordini del 44,2 per cento e nello specifico mercato del 38,2 per cento. Non a caso l'impresa segnala un unico contratto significativo nell'ultimo anno: il secondo step (dopo lo *strip-out*) riguardante le strutture, dei lavori di ristrutturazione per conto del turco Dogus Hospitality & Retail Group dello storico Hotel Aldrovandi Villa Borghese di Roma (del valore di 11,8 milioni).

Come la cifra d'affari anche la forza lavoro registra il massimo valore del quinquennio (più 19,3 per cento) pur continuando a non includere alcun dirigente. Di conseguenza il costo del personale aumenta del 25,3 per cento.

Ricci possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, SA 8000:2014, il rating di legalità tre stelle +++ e l'attestato di asseverazione Esem Cpt, oltre a redigere un codice etico. Il bilancio civilistico 2024 è revisionato da PwC.



**SOCIETÀ:** Ricci Spa

**INDIRIZZO:** Via Sabotino, 45 - 00195 Roma

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



DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	80.816	53.532	48.854	39.578	42.428
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	69.502	53.273	48.454	39.578	42.428
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	3.406	1.815	1.566	2.171	2.441
Ebit	3.215	1.739	1.500	1.424	1.957
Utile al netto delle imposte	803	364	360	186	663
Patrimonio netto	11.949	11.146	10.781	10.422	9.592
Posizione finanziaria netta	12.107	11.473	9.481	10.377	8.357
Portafoglio ordini a fine esercizio	85.651	127.407	108.989	63.287	61.804
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	73.779	114.811	108.613	63.287	61.804
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	33.560	60.136	93.800	46.120	44.432
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	29.443	47.658	n.d.	46.120	44.432
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	99	83	81	82	71
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	58	40	47	39	41
Operai	41	43	34	43	30
Costo del personale	5.178	4.133	3.748	3.665	2.936

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	86,0	99,0	99,0
Edilizia pubblica	14,0	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 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	2,0	-	-
Edilizia ricettiva	55,0	28,0	20,0
Edilizia terziaria/direzionale	33,0	70,0	75,0
Edilizia industriale/logistica	10,0	2,0	5,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	2,0	2,0	5,0
Ristrutturazione	98,0	98,0	95,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Comune di Lodi	Lodi	Terziario/Direz.	2023	15.600	100,0
Sacis Srl	Venezia	Ricettiva	2023	31.000	100,0
Iref Italy Sicaf spa	Milano	Terziario/Direz.	2023	14.000	100,0
Mercati spa	Roma	Ricettiva	2024	11.800	100,0

• 29 •  
**PGM**

**La giovane impresa bergamasca si specializza nell'edilizia industriale/logistica (che traina le nuove commesse) con crescente diversificazione nella promozione immobiliare. I valori reddituali sono i migliori del quinquennio ma l'indebitamento netto (pur coperto dal patrimonio) più che raddoppia**

Dopo aver più che raddoppiato il valore della produzione nel 2023, l'impresa bergamasca sconta nell'ultimo esercizio un calo del 9,9 percento del fatturato dovuto però più a tempistiche di cantiere che a un'effettiva riduzione del giro d'affari. Ciò non le impedisce di scalare una posizione anche grazie a una quota in edilizia privata salita dal 99 al 100 percento.

Sebbene possa contare sull'esperienza più che ventennale del proprio staff tecnico PGM è un'impresa giovane, nata nel 2017 a San Paolo d'Argon (BG), che si specializza da subito in edilizia privata in primis nel settore industriale/logistico tanto da debuttare già nel 2018 con una prima piattaforma logistica a Brescia per conto di SDA.

All'attività di costruzioni in conto terzi dal 2020 l'impresa affianca l'impegno nello sviluppo immobiliare (il cui peso sui ricavi 2024 è salito dal 3 al 9 percento) grazie a una partnership interna al gruppo Forlani Building con Florim Immobiliare. Se storicamente le realizzazioni si sono concentrate nel Nord Italia, negli ultimi anni si sono moltiplicate le esperienze anche in Toscana e nel Lazio.

Come anticipato l'edilizia industriale/logistica si conferma predominante con una quota del fatturato dell'80 percento, ma nel 2024 si nota un importante aumento dell'impegno nel settore residenziale, passato dal 3 al 20 percento a discapito del terziario/direzionale che nel 2023 pesava per il 14 percento e nell'ultimo esercizio è del tutto assente. L'85 percento dell'attività riguarda nuove costruzioni mentre le ristrutturazioni sono limitate al 15 percento.

Il conto economico civilistico può vantare nel 2024 i migliori ebitda ed ebit del quinquennio (rispetti-

vamente saliti dell'11,7 e del 13,8 percento) ma vede calare l'utile netto del 40 percento.

L'indebitamento finanziario netto nell'ultimo esercizio risulta più che raddoppiato ma si conferma totalmente coperto dal patrimonio netto che cresce a sua volta del 43,8 percento.

Le prospettive future sono buone grazie a un incremento del portafoglio ordini del 15,3 percento, arricchito da numerosi nuovi contratti acquisiti tra il 2024 e la prima metà del 2025 tra cui: un complesso residenziale per conto di Prelios a Trigatoria (RM) del valore di 20 milioni; un deposito dedicato al canale Food Service Distribution (FSD) di Metro Italia a Pontedera (PI) da 14 milioni; tre poli logistici commissionati da Kryalos di cui uno di 14,4 mila mq a Sulbiate (MB) da 8,5 milioni, uno di 15 mila mq a Osmannoro/Sesto Fiorentino (FI) da 31 milioni e uno a Lonate Pozzolo (VA) da 16,3 milioni; una struttura logistica a Liscate (MI) per conto di Futura 2020 da 7 milioni; un magazzino di 22 mila mq destinato al transito, allo stoccaggio e alla preparazione di prodotti alimentari a Montemurlo (PO) per conto di Immostef Italia da 10,6 milioni.

La forza lavoro, che comprende due dirigenti, cresce di un terzo nel 2024 provocando un aumento del costo del personale del 14,4 percento.

PGM 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:** PGM Srl

**INDIRIZZO:** Via A. Manzoni, 26 - 24060 San Paolo d'Argon (BG)

**SITO WEB:** pgmsrl.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	67.697	75.118	36.413	23.707	7.257
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	67.697	74.367	36.090	23.707	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	2.038	1.825	1.014	572	209
Ebit	1.815	1.595	900	532	192
Utile al netto delle imposte	735	1.224	479	300	121
Patrimonio netto	2.600	1.808	1.154	674	374
Posizione finanziaria netta	2.192	922	1.361	687	n.d.
Portafoglio ordini a fine esercizio	98.000	85.000	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	98.000	n.d.	30.000	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	44	33	22	n.d.	9
Dirigenti	2	2	2	n.d.	1
Impiegati	41	30	20	n.d.	7
Operai	1	1	-	n.d.	1
Costo del personale	1.827	1.597	1.130	n.d.	379

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	90,0	96,0	96,0
Edilizia pubblica	1,0	1,0	1,0
Immobiliare	9,0	3,0	3,0
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	20,0	3,0	3,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	14,0	15,0
Edilizia industriale/logistica	80,0	83,0	82,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	85,0	n.d.	n.d.
Ristrutturazione	15,0	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 (%)
PRELIOS TRIGORIA	Trigiria (RM)	Residenziale	2024	20.000	n.d.
KRYALOS SULBIATE	Sulbiate (MB)	Industriale/ logistico	2024	8.458	n.d.
FUTURA SRL LISCATE	Liscate (MI)	Industriale/ logistico	2024	7.000	n.d.
KRYALOS OSMANNORO	Sesto Fiorentino (FI)	Industriale/ logistico	2025	31.000	n.d.
IMMOSTEF MONTEMURLO	Montemurlo (PO)	Industriale/ logistico	2025	10.620	n.d.
KRYALOS LONATE POZZOLO	Lonate Pozzolo (VA)	Industriale/ logistico	2025	16.296	n.d.

## • 30 • Ecoin

**Unica impresa siciliana, specializzata in edilizia industriale/logistica, appartiene a un gruppo radicato nel territorio e attivo anche in cantieri per Anas e FS.**

**Nel 2024 tutti i dati reddituali crescono a fronte di un 2023 in calo.**

**Nello stato patrimoniale compare un indebitamento ben coperto dal capitale**

L'unica rappresentante della Sicilia in classifica questa impresa guadagna quest'anno ben 15 posizioni grazie a un incremento della cifra d'affari civilistica 2024 del 37,7 per cento, solo in parte attenuato dal calo della quota in edilizia privata dall'89 all'83 per cento.

Nata nel 2007 a Catania (ma con un'esperienza che ha radici negli anni '90), Ecoin è un'impresa specializzata in edilizia industriale/logistica che fa parte del gruppo familiare Caruso e che dopo anni di sviluppo è stata trasformata nel 2021 da società a responsabilità limitata a società per azioni. L'azienda è soggetta alla direzione e coordinamento di Hub Services, realtà che offre servizi immobiliari per la logistica e la grande distribuzione organizzata. Oltre all'attività edile il gruppo di appartenenza si differenzia nell'estrazione di materiali per le costruzioni, nella realizzazione di impianti per la lavorazione dei materiali di risulta della demolizione di strade e immobili, per lo stoccaggio del cemento e per la lavorazione del prefabbricato in calcestruzzo armato, oltre che nella produzione di barriere stradali del tipo NDBA-ANAS e nel recupero/smaltimento di rifiuti inerti.

Se fino al 2022, il fatturato di Ecoin riguardava esclusivamente interventi di edilizia privata, dal 2023 è presente una quota (salita nel 2024 dall'11 al 17 per cento) di lavori pubblici per clienti quali Anas e FS. L'impresa è infatti impegnata nel raddoppio della tratta ferroviaria Palermo-Catania e nella realizzazione dell'autostrada Ragusa-Catania. Realtà molto ben radicata nel proprio territorio, la società opera quasi esclusivamente in Sicilia e in particolare nel Catanese.

Dopo il calo del 2023, nell'ultimo anno il conto economico evidenzia un generale miglioramento dei dati reddituali: l'ebitda cresce del 35,4 per cento, l'ebit del 37,7 per cento e l'utile netto del 30,2 per cento.

Se nell'esercizio precedente la posizione finanziaria netta risultava attiva per 2,8 milioni, nel 2024 lo stato patrimoniale mostra un indebitamento di 6,2 milioni ampiamente coperto dal capitale netto, incrementato del 15,7 per cento.

Il portafoglio ordini conta su alcuni nuovi contratti tra i quali l'impresa segnala la realizzazione di due strutture logistiche a Catania per conto delle società DM Trasporti e Zuccaro e del valore complessivo di 5,3 milioni.

L'organico, nel quali non è presente alcun dirigente, nell'ultimo anno aumenta del 27,1 per cento, con un conseguente incremento del costo del personale del 29 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:** [ecoinspa.com](http://ecoinspa.com)

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	79.280	57.555	62.352	56.608	30.581
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	65.802	51.224	62.352	56.608	30.581
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	19.730	14.570	24.714	16.210	8.138
Ebit	14.492	10.528	21.186	13.183	6.577
Utile al netto delle imposte	9.912	7.614	15.098	9.606	4.586
Patrimonio netto	57.258	49.846	39.577	25.478	15.872
Posizione finanziaria netta	6.192	- 2.767	498	1.206	- 583
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	65.465	50.000	11.193	22.383
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	n.d.	n.d.	33.110	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	178	140	139	153	142
Dirigenti	-	-	1	-	-
Impiegati	21	18	18	19	17
Operai	157	122	120	134	125
Costo del personale	8.051	6.242	6.139	6.092	5.446

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	83,0	89,0	100,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	17,0	11,0	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	-	-	-
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	100,0	100,0	100,0
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 (%)
Leroy Merlin Fontanarossa	Catania	Terziario	2022	10.923	100,0
Eurospin	Catania	Logistica	2022	50.395	100,0
Hub Services Spa	Catania	Industriale	2023	6.450	100,0
Crisafulli Express srl	Catania	Logistica	2023	5.200	100,0
DM Trasporti srl	Catania	Logistica	2024	2.800	100,0
Zuccaro srl	Catania	Logistica	2024	2.500	100,0

# • 31 • S.A.C.

**Realizza oltre la metà delle opere edili per committenti pubblici, soprattutto grazie al suo saper fare nelle ristrutturazioni. Sia il conto economico che lo stato patrimoniale sono da record. In lieve calo è solo il portafoglio ordini (malgrado l'incremento di commesse pubbliche anche prestigiose)**

L'impresa romana nel 2024 evidenzia un incremento della cifra d'affari civilistica del 21,1 per cento toccando il massimo valore del quinquennio, ma la riduzione della quota in edilizia privata dal 70 al 49,3 per cento le costa due posizioni in classifica.

Società Appalti Costruzioni è una realtà fondata a Roma nel 1968 dalla famiglia Cerasi che realizza il 93 per cento dei propri ricavi in opere edili (per il 53 per cento pubbliche) quasi esclusivamente in conto terzi (l'attività immobiliare pesa solo per il 3,5 per cento) e che limita l'impegno nelle infrastrutture al solo 1,5 per cento.

I cantieri si concentrano principalmente a Roma, ma non mancano commesse in altre città quali Milano, Firenze, Bari, ... SAC realizza nel 2024 il 40 per cento del proprio fatturato in edilizia privata nel settore residenziale, il 35 per cento nel ricettivo (in crescita rispetto al 20 per cento 2023) e il 25 per cento nel terziario/direzionale (era il 39 per cento). Gli interventi di ristrutturazione si confermano anche nell'ultimo esercizio prevalenti pur in lieve calo dal 77 al 74 per cento, mentre le nuove costruzioni crescono dal 23 al 26 per cento.

Confermando il trend positivo che ha caratterizzato l'intero periodo in esame, il conto economico civilistico nel 2024 vede migliorare tutti i dati reddituali registrando numeri record: l'ebitda cresce del 24,6 per cento, l'ebit del 23,5 per cento e l'utile netto del 28,3 per cento.

Analogamente lo stato patrimoniale evidenzia i massimi numeri del quinquennio sia per quanto riguarda la posizione finanziaria netta (attiva e migliorata del 44,7 per cento) che il capitale netto (cresciuto del 13,7 per cento).

Unico dato in controtendenza è la riduzione del portafoglio ordini del 12,6 per cento con una contrazione

della quota in edilizia privata dal 31,3 al 22,5 per cento dovuta a nuovi contratti nello specifico settore calati di circa due terzi. Se nel 2024 non spiccano grandi commesse per clienti privati, nel settore pubblico può vantare importanti lavori quali quelli in ati con Cobar: la valorizzazione e rigenerazione urbana delle ex-caserme Milano e Capozzi di Bari per realizzare il nuovo Parco della Giustizia, del valore di 305,3 milioni (49 per cento la quota SAC).

Come la produzione l'organico si incrementa del 24,1 per cento (pur riducendo il numero dei dirigenti da cinque a quattro) e il costo del personale aumenta del 7,7 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 PdR 125:2022, UNI PdR 102:2021 e UNI ISO 17033:2020, aderisce 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	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	130.738	107.963	94.340	81.393	61.167
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	64.500	75.574	49.282	41.510	29.971
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	98,0	98,0	98,0	98,0	98,0
Ebitda	21.791	17.483	12.037	9.245	8.653
Ebit	21.029	17.026	11.967	8.971	8.454
Utile al netto delle imposte	16.973	13.229	9.230	7.379	6.355
Patrimonio netto	124.259	109.286	97.557	89.827	82.948
Posizione finanziaria netta	- 151.343	- 104.557	- 77.952	- 71.830	- 61.078
Portafoglio ordini a fine esercizio	512.000	585.810	419.944	258.739	248.233
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	115.000	183.118	171.412	124.128	69.118
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	140.000	306.192	188.714	74.768	101.491
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	55.000	156.614	84.506	46.214	32.520
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	98	79	74	74	76
Dirigenti	4	5	5	6	6
Impiegati	63	47	44	37	34
Operai	31	27	25	31	36
Costo del personale	5.829	5.413	4.558	4.720	5.612

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	40,0	70,0	52,0
Edilizia pubblica	53,0	21,0	34,0
Immobiliare	3,5	5,0	2,0
Servizi	2,0	2,0	6,0
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	1,5	2,0	6,0
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	40,0	41,0	22,0
Edilizia ricettiva	35,0	20,0	41,0
Edilizia terziaria/direzionale	25,0	39,0	30,0
Edilizia industriale/logistica	-	-	7,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	26,0	23,0	22,0
Ristrutturazione	74,0	77,0	78,0

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
Riqualficazione 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
Realizzazione comparto residenziale - località Ponte di Nona -Roma- Im-mobiliare Rosa 2000 Srl	Roma	Residenziale	2023	14.500	100,0

## • 32 • Vitali

**Aumenta la cifra d'affari ma la riduce nell'edilizia privata (in cui domina l'industriale/logistica seguita dalla terziaria/direzionale). Si segnala per il progetto di rigenerazione urbana "Bergamo Porta Sud".**

**Nel 2024 i dati reddituali segnano un record e lo stato patrimoniale è ben equilibrato**

Nonostante la riduzione della quota di ricavi in edilizia privata dal 52,9 al 42,6 per cento, la cifra d'affari consolidata 2024 cresce del 18,1 per cento facendo scalare all'impresa milanese sei posizioni in classifica.

Fondata a Peschiera Borromeo (MI) negli anni '80, Vitali è un'impresa familiare che, dapprima specializzata in opere infrastrutturali, ha negli anni sempre più diversificato l'attività nell'edilizia che nel 2024 pesa per il 43,7 per cento (solo 1,1 per cento nel pubblico) sul fatturato totale, pur registrando un calo rispetto al 54,3 per cento del 2023.

Al proprio interno il gruppo affianca al core business nelle costruzioni una serie di attività collaterali che vanno dalla produzione e vendita di materiali edili, alle demolizioni speciali, dalla bonifica di terreni edificabili (come nell'area di CityLife a Milano in preparazione della realizzazione di CityWave) allo sviluppo immobiliare. In quest'ultimo settore Vitali è impegnata nel progetto di rigenerazione urbana "Bergamo Porta Sud", nuovo distretto dedicato all'eccellenza sanitaria e nodo intermodale che collegherà l'area a ferrovia e aeroporto il cui masterplan è firmato da Cino Zucchi Architetti.

Impegnata esclusivamente in ambito nazionale, Vitali realizza per clienti privati opere edili ex-novo in ambito industriale/logistico (cresciuto nel 2024 dal 48,1 al 62,1 per cento) e terziario/direzionale (sceso invece dal 51,9 al 37,9 per cento).

Dopo il lieve calo del 2023, il conto economico consolidato 2024 vanta dati reddituali record: l'ebitda, ebit e utile netto risultano infatti più che raddoppiati toccando i massimi valori del quinquennio.

Al contrario l'indebitamento finanziario netto evidenzia un peggioramento del 5,3 per cento ma si conferma ampiamente coperto dal patrimonio netto cresciuto del 25,2 per cento.

Il corposo portafoglio ordini (superiore al miliardo) cala nel 2024 del 7,7 per cento scontando una riduzione della quota in edilizia privata dal 50,3 al 29,7 per cento sebbene le nuove acquisizioni nello specifico settore siano salite del 20 per cento. Tra queste si segnalano: i primi lavori da 7 milioni del progetto di riqualificazione dell'ex-silos storico Hennebique di Genova, che ospiterà un centro pubblico con uffici, spazi ricettivi e per eventi, percorsi culturali e museali.

A cui si aggiungono nel 2025 i lavori da 1,7 milioni a Milano per il "business garden" di Vastint in via Pestagalli e a Cairate (VA) per la riqualificazione dell'ex-cartiera Vita-Mayer nella nuova Hydrogen Valley, polo per la produzione di idrogeno verde (da 2,9 milioni).

L'organico, che conta la presenza di cinque dirigenti, nel 2024 aumenta dell'8,1 per cento tornando ai livelli del 2021 e provocando un incremento del costo del personale del 17,9 per cento.

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	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	138.809	117.490	104.844	95.972	77.520
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	59.171	62.195	46.043	31.806	23.155
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	35.091	16.677	17.433	12.426	6.374
Ebit	32.522	14.685	14.933	10.030	4.181
Utile al netto delle imposte	21.366	9.883	10.648	6.037	2.955
Patrimonio netto	106.298	84.933	75.050	64.394	58.219
Posizione finanziaria netta	35.108	33.333	5.630	3.619	17.053
Portafoglio ordini a fine esercizio	1.009.387	1.093.500	1.047.000	430.000	187.549
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	300.000	550.000	322.000	183.000	142.549
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	264.871	386.203	92.000	198.000	123.664
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	31.459	26.205	22.000	153.000	91.291
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	146	135	134	146	152
Dirigenti	5	5	6	8	7
Impiegati	68	64	63	64	58
Operai	73	66	65	74	87
Costo del personale	10.637	9.025	8.771	8.536	8.739

**TABELLA 1/A** - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	42,6	52,9	43,9
Edilizia pubblica	1,1	1,4	1,3
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	48,9	40,9	53,0
Altro (specificare)	7,4	4,8	1,8

**TABELLA 1/B** - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	-	-	-
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	37,9	51,9	63,4
Edilizia industriale/logistica	62,1	48,1	36,6
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 (%)
SOG.I.N. - Latina	Latina	Infrastrutture	2024	5.234	100,0
Cassina de' Pecchi	Milano	Immobiliare	2024	2.200	100,0
Hennebique	Genova	Immobiliare	2024	7.000	100,0
VASTINT - Via Pestagalli	Milano	Infrastrutture	2025	1.740	100,0
CAIRATE Varese_Hydrogen Valley	Cairate (VA)	Infrastrutture	2025	2.880	100,0

• 33 •

## Ars Aedificandi

**L'impresa bergamasca si è distinta per la ristrutturazione (che è la sua specialità) della Torre Velasca a Milano. I dati reddituali sono i migliori del quinquennio con un ottimo stato patrimoniale (la posizione finanziaria attiva è più che raddoppiata). Invece è in lieve calo il portafoglio ordini**

Anche nel 2024, come nel resto del quinquennio, l'impresa bergamasca prosegue la crescita dimensionale incrementando il valore della produzione civilistica del 21,8 per cento e guadagnando di conseguenza 13 posizioni in classifica.

Fondata dall'imprenditore Luca Broggi nel 1998 a Villa d'Adda (BG), Ars Aedificandi si specializza in interventi di edilizia privata in conto terzi che valgono la totalità del fatturato.

L'impresa concentra la propria attività in Lombardia, pur potendo vantare esperienze anche in Lazio e Liguria, con particolare attenzione al mercato milanese dove lo scorso maggio ha contribuito a riaprire al pubblico la storica "Torre Velasca", edificio progettato negli anni '50 dallo Studio BBPR e oggetto di un intervento di ristrutturazione delle facciate e delle strutture, nonché di restauro degli interni, su progetto di Asti Architetti (e direzione lavori di CEAS) per conto di Hines Italia.

Il 42 per cento dei ricavi 2024 sono relativi a lavori di edilizia residenziale (scesi rispetto al 50 per cento 2023), il 39 per cento terziaria/direzionale (era 37 per cento); il 16 per cento ricettiva (era 11 per cento), mentre il settore industriale/logistico è limitato a un marginale 3 per cento (era 2 per cento). Per il terzo esercizio consecutivo le opere di ristrutturazione risultano maggioritarie, pur calate dal 95 all'85 per cento, mentre le nuove costruzioni sono limitate al 15 per cento.

Oltre alla cifra d'affari record il conto economico civilistico 2024 può vantare i migliori dati reddituali del quinquennio: l'ebitda aumenta del 28,6 per cento, l'ebit del 32,8 per cento e l'utile netto del 25,5 per cento.

Ottimi sono anche i numeri dello stato patrimoniale: la posizione finanziaria per il quarto anno si conferma attiva più che raddoppiando in valore assoluto e il capitale netto cresce del 30,5 per cento.

Unico dato in controtendenza è il lieve calo (per la prima volta nei cinque anni in esame) del portafoglio ordini (meno 2,4 per cento), nonostante l'aumento del 2,5 per cento dei contratti acquisiti durante l'esercizio. Tra questi spiccano: i lavori di ristrutturazione dell'hotel Europa Palace di Sanremo (IM) del valore di 12,1 milioni; la ristrutturazione di un edificio a uso uffici a Buccinasco (MI); il restyling dell'headquarter di Rimadesio a Gussano (MB). A questi si aggiunge nel 2025 il complesso milanese "Le Guglie", nuovo hub dell'innovazione del gruppo Vittoria Assicurazioni firmato dalla società di architettura J+S.

La forza lavoro per il terzo anno consecutivo cresce del 7,8 per cento (oltre a vedere incrementare i dirigenti da uno a due) con un aumento del costo del personale del 9,1 per cento.

Ars Aedificandi possiede le 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](http://arsaedificandi.com)

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	58.813	48.269	32.457	27.020	23.554
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	58.813	48.269	32.457	27.020	23.554
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	7.931	6.169	4.148	4.364	2.932
Ebit	7.109	5.354	3.606	3.521	2.684
Utile al netto delle imposte	4.876	3.886	2.625	2.402	698
Patrimonio netto	15.664	12.004	8.847	6.675	3.922
Posizione finanziaria netta	- 9.617	- 4.147	- 1.844	- 2.782	983
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	25.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	83.000	85.000	70.000	60.000	25.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	41.000	40.000	38.000	53.000	21.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	41.000	40.000	38.000	53.000	21.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	55	51	49	45	47
Dirigenti	2	1	1	1	1
Quadri	3	2	1	0	0
Impiegati	30	28	26	24	23
Operai	21	22	22	20	23
Costo del personale	3.773	3.457	3.144	2.947	2.892

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
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 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	42,0	50,0	50,0
Edilizia ricettiva	16,0	11,0	5,0
Edilizia terziaria/direzionale	39,0	37,0	15,0
Edilizia industriale/logistica	3,0	2,0	30,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	15,0	5,0	20,0
Ristrutturazione	85,0	95,0	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 (%)
Eagle Italy 1 srl (Nuveen Real Estate, Value One) - Design & Built - Nuovo studentato	Milano	Ricettivo	2023	30.000	100,0
Centro Cardiologico Monzino (IEO) - Ampliamento Ospedale	Milano	Sanitario	2023	10.500	100,0
Rimadesio spa - Costruzione Nuovo HQ	Giussano (MB)	Terziario/ Direzionale	2024	n.d.	100,0
Committente privato - Ristrutturazione uffici	Buccinasco (MI)	Terziario/ Direzionale	2024	n.d.	100,0
Committente privato - Ristrutturazione Hotel Europa*****	Sanremo (IM)	Ricettivo	2024	12.100	100,0

• 34 •

## Vita Costruzioni

**L'impresa bresciana appartiene a un gruppo diversificato includente anche una società di progettazione integrata. Dall'edilizia privata diversifica nella pubblica che attira finanziamenti PNRR. L'utile netto aumenta di due volte e mezza e la posizione finanziaria netta resta attiva**

Fa il suo esordio ufficiale in classifica l'impresa bresciana (ma già lo scorso anno era entrato in 35° posizione nell'aggiornamento on-line) al 34° posto nonostante nel 2024 sconti un calo della cifra d'affari consolidata del 18,6 per cento.

Nata 19 anni fa a Berlingo (BS) Vita fa parte di un gruppo (da tre anni redige un bilancio consolidato) diversificato comprendente 10 società che, in qualità di ESCo dal 2024, offre servizi di riqualificazione sismica ed energetica, progettazione, manutenzione straordinaria e realizzazione di edifici civili e industriali. Inoltre, dalla fusione di alcuni studi, è nata la partecipata Forma Consulting, specializzata in progettazione integrata.

L'attività riguarda esclusivamente interventi di edilizia privata (per un terzo in conto terzi) geograficamente concentrati in Lombardia ma con esperienze recenti anche in Emilia-Romagna e Umbria.

Se fino al 2023 i lavori riguardavano solamente opere di riqualificazione energetica in ambito residenziale, con la scadenza del superbonus l'impresa ha virato la propria attenzione verso fondazioni onlus, associazioni di promozione sociale (APS) e organizzazioni di volontariato (ODV) che possono accedere agli incentivi fiscali fino al 31 dicembre 2025, oltre, recentemente, a edifici pubblici interessati dalle risorse del PNRR.

Il conto economico consolidato nel 2024 evidenzia una lieve riduzione di ebitda ed ebit (rispettivamente meno 2,5 e meno 3,7 per cento) ma al contempo un aumento di due volte e mezza dell'utile netto.

A livello di stato patrimoniale si nota un peggioramento della posizione finanziaria netta del 68,7 per cento, pur confermandosi attiva per oltre 3,5 milioni, ma una crescita del capitale netto del 49,2 per cento.

Il portafoglio ordini nel 2024 si arricchisce di numerose nuove commesse quali: le opere di adeguamento sismico e riqualificazione energetica per la sede di Fondazione Istituto Ospedaliero a Sospiro (CR) del valore di 40 milioni; per le rsa Fondazione G.B. Bianchi di Toscolano Maderno (BS) da 8 milioni; Fondazione Benefattori Cremaschi di Crema (CR) da 7 milioni; Cooperativa La Sorgente a Montichiari (BS) da 5 milioni e Fondazione di Religione e Culto per opere caritative Mons. Francesco Giberti a Fidenza (PR) da 3 milioni; oltre alla riqualificazione energetica e strutturale della rsa Fondazione CSA Cami - Alberini a Gottolengo (BS) da 8 milioni.

A queste si aggiunge nel primo semestre 2025 l'adeguamento sismico ed energetico per le onlus L'Oasi di Orzinuovi (BS), Fondazione Nobile Annibale Maggi Via di Seniga (BS) e Aiutiamoli a Vivere di Terni per un valore totale di 15,5 milioni.

Nonostante il calo del fatturato nel 2024 la forza lavoro cresce del 42,9 per cento, vengono introdotti quattro dirigenti (erano assenti fino al 2023) e pertanto il costo del personale aumenta del 59,4 per cento. Vita è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI EN ISO 37001:2016, UNI/PdR 125:2022 e SA 8000:2014, oltre a redigere un codice etico.



**SOCIETÀ:** Vita Spa

**INDIRIZZO:** Via Roma, 41 - 25030 Berlingo (BS)

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

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	58.401	71.757	58.745	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	n.d.	n.d.
Valore della produzione nella sola edilizia privata	58.401	71.757	58.745	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	n.d.	n.d.
Ebitda	19.506	20.012	10.078	n.d.	n.d.
Ebit	17.867	18.556	9.978	n.d.	n.d.
Utile al netto delle imposte	9.237	10.095	6.803	n.d.	n.d.
Patrimonio netto	26.298	17.628	9.500	n.d.	n.d.
Posizione finanziaria netta	- 3.524	- 11.274	- 3.885	n.d.	n.d.
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	n.d.	n.d.
Numero dipendenti	20	14	10	n.d.	n.d.
Dirigenti	4	-	-	n.d.	n.d.
Impiegati	4	4	4	n.d.	n.d.
Operai	12	10	6	n.d.	n.d.
Costo del personale	765	480	411	n.d.	n.d.

**TABELLA 1/A** - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
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 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
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 (%)
Fondazione Di Religione e Culto per opere caritative Mons. Francesco Giberti	Fidenza (PR)	Adeguamento sismico e riqualificazione energetica	2024	3.000	100,0
L'Oasi - Società Cooperativa Sociale - onlus	Orzinuovi (BS)	Adeguamento sismico e riqualificazione energetica	2025	9.000	100,0
Fondazione Nobile Annibale Maggi Via Onlus	Seniga (BS)	Adeguamento sismico e riqualificazione energetica	2025	4.000	100,0
Aiutiamoli a Vivere Ong	Terni	Adeguamento sismico e riqualificazione energetica	2025	2.500	100,0

· 35 ·

## Morbio Costruzioni

**Con sede a Mantova migliora le prestazioni durante tutto il quinquennio (anche grazie a una sempre maggior attività nel settore industriale/logistico a scapito del residenziale). Sia il fatturato che il conto economico sono al massimo.**

**Unico neo: aumenta l'indebitamento finanziario netto**

L'impresa mantovana prosegue il trend positivo che ha caratterizzato l'intero quinquennio e incrementa la cifra d'affari nel 2024 del 19,4 percento scalando ben 14 posizioni in classifica.

Nata nel 1963 a Villa Cappella di Ceresara (MN) su iniziativa dell'imprenditore Enrico Morbio, Morbio Costruzioni è un'azienda familiare giunta alla terza generazione e specializzata in interventi di edilizia privata nell'Italia centro-settentrionale. L'impresa con gli anni si sviluppa diventando nel 2011 una società di capitali e nel 2022 per azioni. Se nel biennio precedente il settore residenziale era quello prevalente, nel 2024 esso scende da una quota del 74 a una del 31,3 percento in favore dell'industriale/logistico che sale dal 26 al 43,5 percento, del terziario/direzionale e del ricettivo che, entrambi assenti nel 2023, salgono rispettivamente al 15,9 e 9,3 percento. Le nuove realizzazioni si confermano predominanti e incrementano la propria quota dal 60 al 65 percento, mentre le ristrutturazioni scendono al 35 percento.

Il core business delle costruzioni è affiancato da un comparto real estate dedicato da una parte alla tradizionale proposta residenziale e dall'altra alla locazione a breve termine di immobili di pregio, realizzati dall'impresa e curati nel design e l'arredamento da un team interno di architetti.

Come visto per il fatturato, anche i dati reddituali 2024 registrano i massimi valori dei cinque anni in esame: l'ebitda cresce del 13,4 percento, l'ebit del 20,9 percento e l'utile netto del 49 percento.

Lo stato patrimoniale civilistico mostra un aumento dell'indebitamento finanziario netto 30,1 percento,

che risulta non interamente coperto dal capitale netto, pur incrementato del 39,8 percento.

Il portafoglio ordini, per il 95,7 percento relativo a lavori di edilizia privata, nell'ultimo esercizio cresce del 27,8 percento grazie a numerosi nuovi contratti tra cui: la riqualificazione della rsa Istituto "Soldi" a Vescovato (CR) del valore di 7,6 milioni; la realizzazione di un nuovo impalcato per il padiglione 3 di Fieramilanocity in ati con Naldi Carpenterie da 6,6 milioni (43,7 percento la quota di Morbio Costruzioni); un punto vendita Lidl a Modena da 3 milioni; nuovi silos per il contenimento delle farine per conto di Molino Pasini a Marcaria (MN) del valore di 3,2 milioni; un nuovo impianto per il gruppo Marcegaglia a Gazoldo degli Ippoliti (MN) da 2,7 milioni. Nonostante la crescita della produzione l'organico nel 2024 si riduce del 7,9 percento (e i dirigenti scendono da tre a due) ma il costo del personale aumenta del 15,1 percento.

Morbio Costruzioni 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, e inoltre redige un codice etico. Il bilancio civilistico 2024 è revisionato da PMI Revisioni.

**SOCIETÀ:** Morbio Costruzioni Spa

**INDIRIZZO:** Via Sant'Agnese,3 - Villa Cappella - 46040 Ceresara (MN)

**SITO WEB:** morbiocostruzioni.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	56.910	47.670	41.659	32.144	17.290
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	56.910	47.670	41.659	32.144	17.290
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	4.647	4.098	1.837	2.404	1.394
Ebit	3.837	3.174	1.099	1.943	1.168
Utile al netto delle imposte	2.198	1.475	250	1.376	849
Patrimonio netto	7.731	5.532	4.057	3.868	2.751
Posizione finanziaria netta	11.191	8.600	2.804	4.851	4.551
Portafoglio ordini a fine esercizio	115.000	90.000	50.000	35.000	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	110.000	90.000	50.000	35.000	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	82	89	69	65	55
Dirigenti	2	3	-	-	-
Impiegati	26	22	24	16	13
Operai	54	64	45	49	42
Costo del personale	4.607	4.003	3.273	2.714	1.802

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
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 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	31,3	74,0	70,0
Edilizia ricettiva	9,3	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	15,9	-	5,0
Edilizia industriale/logistica	43,5	26,0	25,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	65,0	60,0	55,0
Ristrutturazione	35,0	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 (%)
Gencos - RSA Soldi	Vescovato (CR)	Terziario	2024	7.587	100,0
B.D. SRL	Rodigo (MN)	Industriale	2024	4.022	100,0
Fondazione Fiera Milano	Milano (MI)	Industriale	2024	6.600	43,7
Marcegaglia Gazoldo Inox	Gazoldo degli Ippoliti (MN)	Industriale	2024	2.730	100,0
Marcegaglia Plates	Udine (UD)	Industriale	2025	1.400	100,0

· 36 ·

# Pavoni

**L'impresa bresciana incrementa ulteriormente il fatturato (per oltre metà nell'edilizia privata) grazie anche al boom di attività negli edifici industriali (e data center). Nel 2024 i dati reddituali sono i migliori del quinquennio e lo stato patrimoniale migliora per il secondo anno consecutivo**

Dopo un'assenza di tre anni torna in classifica l'impresa bresciana che nel 2024 incrementa la cifra d'affari civilistica dell'11,6 percento, proseguendo il trend positivo che ha caratterizzato l'intero quinquennio, ma riduce la quota in edilizia privata dal 74,1 al 54 percento.

Pavoni nasce negli anni '50 a Vobarno (BS) specializzandosi inizialmente in scavi, movimento terra e demolizioni, e solo successivamente in edilizia che nel 2024 pesa per il 96 percento sul fatturato (con una componente pubblica del 41 percento). La società, il cui titolare è stato fino allo scorso giugno presidente di Ance Lombardia, affianca all'impegno nelle costruzioni, lavori di demolizione, bonifiche, gestione di cave, oltre allo sviluppo di impianti di energia rinnovabile.

L'impresa è attiva esclusivamente sul mercato nazionale tra Nord e Centro Italia (anche attraverso la sede romana) concentrando nell'ultimo esercizio il 90 percento degli interventi nel privato nella realizzazione di edifici industriali (e datacenter) mentre il restante 10 percento riguarda complessi residenziali. Le nuove costruzioni prevalgono nettamente sulle opere di ristrutturazione con un rapporto nel 2024 di 90/10.

Oltre al fatturato record, il conto economico civilistico 2024 evidenzia i migliori dati reddituali del quinquennio: l'ebitda cresce infatti dell'11,7 percento, l'ebit dell'11,1 percento e l'utile netto del 20,2 percento.

A livello finanziario/patrimoniale si nota per il secondo anno consecutivo una riduzione dell'inde-

bitamento netto del 19,9 percento, oltre all'incremento del capitale netto del 18,2 percento.

Il portafoglio ordini di 120 milioni riguarda per tre quarti contratti privati e può contare nell'ultimo esercizio su 65 milioni di nuove commesse in questo settore. Tra i principali contratti segnalati dall'impresa spiccano: tre nuovi datacenter a Melegnano (MI), Siziano (PV) e Vellezzo Bellini (PV) del valore complessivo di 71,9 milioni; un nuovo polo tecnologico a Roma da 50,3 milioni; uno stabilimento produttivo a Bologna da 10,5 milioni e un complesso residenziale a Capalbio (GR) da 8,7 milioni.

La forza lavoro, che può avvalersi di ben sette dirigenti, sale nel 2024 a 310 unità, ma il costo del personale evidenzia un calo del 18 percento.

Pavoni è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI EN ISO 14064-1:2019, ISO/IEC 27001:2013, UNI ISO 30415:2021, UNI EN ISO 37001:2016, UNI EN ISO 39001:2016, SA 8000:2014, UNI/PdR 125:2022, oltre a redigere un bilancio di sostenibilità.



**SOCIETÀ:** Pavoni Spa

**INDIRIZZO:** Via Don Angelo Questa, 16 - 25079 frazione Pompegnino - Vobarno (BS)

**SITO WEB:** morbiocostruzioni.com



DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	100.930	90.399	84.070	71.668	47.739
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	54.500	67.012	n.d.	n.d.	26.734
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	8.472	7.583	4.289	3.024	2.124
Ebit	5.438	4.893	2.786	2.188	1.438
Utile al netto delle imposte	3.248	2.703	1.585	1.178	721
Patrimonio netto	21.008	17.778	15.107	13.416	12.202
Posizione finanziaria netta	11.414	14.245	15.195	14.513	14.032
Portafoglio ordini a fine esercizio	120.000	n.d.	n.d.	n.d.	72.415
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	90.000	n.d.	n.d.	n.d.	16.681
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	80.000	n.d.	n.d.	n.d.	62.970
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	65.000	n.d.	n.d.	n.d.	13.208
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	310	199	161	124	104
Dirigenti	7	2	-	-	-
Impiegati	50	46	39	31	26
Operai	253	150	121	92	78
Costo del personale	9.438	11.516	9.542	7.070	5.201

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	54,0	74,1	n.d.
Edilizia pubblica	41,0	n.d.	n.d.
Immobiliare	-	n.d.	n.d.
Servizi	-	n.d.	n.d.
Concessioni	-	n.d.	n.d.
Impiantistica	-	n.d.	n.d.
Infrastrutture	-	n.d.	n.d.
Altro (specificare)	5,0	n.d.	n.d.

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	10,0	n.d.	n.d.
Edilizia ricettiva	-	n.d.	n.d.
Edilizia terziaria/direzionale	-	n.d.	n.d.
Edilizia industriale/logistica	90,0	n.d.	n.d.
Altro (specificare)		n.d.	n.d.
Nuovo	90,0	n.d.	n.d.
Ristrutturazione	10,0	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 (%)
Opere edili nuovo polo tecnologico	Roma	Industriale	n.d.	50.322	n.d.
Realizzazione nuovo data center	Vellezzo Bellini (PV)	Industriale	n.d.	35.250	n.d.
Realizzazione nuovo data center	Melegnano (MI)	Industriale	n.d.	27.200	n.d.
Realizzazione nuovo data center	Siziano (PV)	Industriale	n.d.	9.470	n.d.
Nuovo insediamento produttivo	Bologna	Industriale	n.d.	10.500	n.d.

## • 37 • Editel

**Attiva nel Cuneese aumenta significativamente il fatturato  
sempre più in interventi industriali/logistici mentre sono in calo quelli terziari/direzionali.  
Non solo l'utile netto è il massimo del quinquennio ma l'indebitamento finanziario  
scende a poco più della metà del capitale**

Per il secondo anno consecutivo l'impresa cuneese evidenzia una crescita della cifra d'affari civilistica del 27 per cento che le permette di guadagnare ben 18 posizioni in classifica nonostante una riduzione della quota in edilizia privata dall'86,5 all'83 per cento.

Fondata nel 1981 a Nucetto (CN), Editel è oggi guidata dall'attuale presidente di Ance Cuneo, Gabriele Gazzano, e si specializza in opere di edilizia (per il 17 per cento pubblica) concentrando i propri cantieri tra Piemonte, Lombardia e Liguria anche attraverso le due sedi secondarie di Torino e Milano. Nell'ultimo esercizio il settore che ha prodotto la maggioranza dei ricavi (nel privato) è l'industriale/logistico, salito dal 30 al 42 per cento, seguito dal terziario/direzionale, sceso dal 34 al 26 per cento, dall'energia, cresciuta dal 15 al 18 per cento, dal sanitario, assente nel 2023 e che pesa per il 13 per cento nel 2024 e, marginalmente, dal residenziale, sceso dal 6 all'1 per cento.

In campo energetico l'impresa opera in partnership con Rinedi, azienda partecipata da Editel e specializzata nello sviluppo di fonti rinnovabili, mentre il consorzio CSEI, attivo nell'impiantistica e partecipato al 25 per cento, è stato posto in liquidazione.

Il conto economico civilistico 2024 evidenzia da un lato la riduzione di ebit ed ebitda rispettivamente per il 10,6 e il 12,3 per cento, ma dall'altra può vantare il massimo utile netto del quinquennio grazie a una crescita del 21 per cento.

A livello di stato patrimoniale, l'indebitamento finanziario netto si riduce del 13 per cento valendo

nel 2024 poco più della metà del capitale netto, cresciuto del 26,2 per cento.

Per il secondo anno consecutivo il portafoglio ordini sconta una riduzione del 20,4 per cento, ma vede incrementarsi la quota in edilizia privata dal 74,6 all'83 per cento, pur in presenza di un calo delle nuove commesse nello specifico settore del 10,5 per cento. Tra i contratti acquisiti tra il 2024 e i primi mesi del 2025 si segnalano: i lavori per due strutture sanitarie a Genova e Milano per un valore totale di 9,1 milioni; l'ampliamento di uno stabilimento industriale a Savona (10,5 milioni); le opere strutturali di un data center a Milano (5 milioni).

La forza lavoro, che conferma la presenza di un unico dirigente, nell'ultimo esercizio si incrementa del 12,4 per cento con un aumento dell'8,4 per cento del costo del personale.

Editel è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI EN ISO 37000:2016 e SA 8000, implementa il modello di organizzazione, gestione e controllo 231, oltre a redigere un codice etico. Il bilancio civilistico 2024 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	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	64.919	51.118	34.382	38.877	30.061
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	53.883	44.210	30.098	35.766	28.844
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	4.716	5.275	2.088	735	653
Ebit	4.387	5.000	1.836	475	357
Utile al netto delle imposte	3.328	2.751	1.241	583	375
Patrimonio netto	11.150	8.833	5.648	5.280	5.059
Posizione finanziaria netta	5.672	6.523	- 782	2.957	1.008
Portafoglio ordini a fine esercizio	47.560	59.720	65.972	37.380	35.100
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	39.475	44.565	42.881	27.900	31.820
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	42.680	49.300	61.785	24.713	20.740
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	35.424	39.580	40.160	18.525	19.300
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	100	89	83	82	83
Dirigenti	1	1	1	1	1
Impiegati	34	33	32	31	33
Operai	65	55	50	50	49
Costo del personale	5.505	5.078	4.738	4.578	4.137

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	83,0	86,0	88,0
Edilizia pubblica	17,0	14,0	12,0
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	1,0	6,0	2,5
Edilizia ricettiva	13,0	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	26,0	34,0	53,6
Edilizia industriale/logistica	42,0	30,0	42,5
Altro (specificare)	18,0	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 (%)
Ristrutturazione edificio per nuovo poliambulatorio medico	Torino	Sanitario	2024	4.500	100,0
Realizzazione nuovo poliambulatorio	Genova	Sanitario	2024	4.100	100,0
Ampliamento stabilimento industriale	Savona	Industriale	2024	10.500	100,0
Realizzazione poliambulatorio	Milano	Sanitario	2025	4.970	100,0
Opere civili e strutturali per realizzazione data center	Milano	Terziario	2025	5.050	100,0

• 38 •

## Sacaim

**L'impresa del gruppo Rizzani de Eccher è "regina di Venezia" con un portafoglio ordini in crescita: suoi mercati principali si confermano l'edilizia ricettiva e residenziale. Se i dati reddituali non entusiasmano (ma già migliorati nel primo semestre 2025) conforta una posizione finanziaria netta sempre più attiva**

Dopo aver esordito ufficialmente lo scorso anno, l'impresa veneziana perde in questa edizione dieci posizioni in classifica scontando un calo della cifra d'affari civilistica 2024 del 33,8 per cento solo in parte attenuato dall'aumento della quota in edilizia privata dall'83,1 all'87 per cento.

Nata a Venezia nel lontano 1920 con l'acronimo di Società per Azioni Cementi Armati Ingegnere Mantelli, Sacaim entra successivamente nell'orbita della Compagnia Generale delle Acque (filiale dell'omonimo colosso francese) dividendo l'attività tra opere infrastrutturali ed edili. Con il passare degli anni l'edilizia è diventata sempre più preminente e l'impresa si specializza in interventi di ristrutturazione e restauro conservativo, settore nel quale può vantare nella propria città esperienze di rilievo quali: 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, ...

Diventata parte del gruppo Rizzani de Eccher nel 2013 quando era in amministrazione straordinaria, Sacaim oggi è attiva quasi esclusivamente in edilizia (solo marginalmente pubblica) ma nel 2024 torna per la prima volta nel triennio una quota di ricavi del 12,5 per cento in infrastrutture. Pur mantenendo un forte presidio della piazza veneziana, l'impresa vanta cantieri in tutto il Centro-Nord Italia.

I ricavi nel privato riguardano al 40,5 per cento strutture ricettive, al 40 per cento complessi residenziali, al 10 per cento edifici industriali/logistici e al 9,5 per cento opere infrastrutturali. Il 59,5 per cento degli interventi sono nuove costruzioni, il rimanente per cento ristrutturazioni.

Il conto economico civilistico nel 2024 mostra dati reddituali temporaneamente deficitari (ma già in ri-

presa nella semestrale a giugno 2025): l'ebitda passa da più 7 milioni a meno 6,5 milioni, l'ebit da più 6,9 milioni a meno 6,6 milioni e il risultato netto da un utile di 2,8 milioni a una perdita di 5,6 milioni.

Lo stato patrimoniale, se da una parte mostra un calo del 53,7 per cento del capitale netto, dall'altra vanta una posizione finanziaria netta che non solo si conferma attiva ma cresce anche di oltre tre volte e mezza in valore assoluto.

Ottimo l'andamento commerciale: il portafoglio ordini infatti sale dell'11,1 per cento registrando il massimo valore del quinquennio e incrementa la quota in edilizia privata dal 18,7 al 37,9 per cento grazie a nuove commesse in questo settore salite del 28,5 per cento. Tra queste si segnalano: un nuovo lotto della ristrutturazione dell'ex-Hotel Italia di Cortina d'Ampezzo del valore di 12,5 per cento e la riqualificazione del cinquecentesco Casino Mocenigo e della ex-Fornace Ferro sull'isola di Murano (VE) che ospiteranno il nuovo "The Langham Hotel" progettato da Matteo Thun & Partners (39,8 milioni).

Nonostante il fatturato in calo, la forza lavoro cresce del 39,8 per cento (ma i dirigenti passano da tre a due) con un aumento del costo del personale limitato al 7,1 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 e redige un codice etico.

**SOCIETÀ:** SACAIM Spa

**INDIRIZZO:** Via Righi, 6 - 30175 Venezia

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

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	61.371	92.717	87.897	57.751	29.272
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	53.393	77.042	70.319	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	- 6.526	6.974	12.106	3.613	- 25
Ebit	- 6.597	6.887	12.002	3.495	- 160
Utile al netto delle imposte	- 5.595	2.828	8.618	2.199	32
Patrimonio netto	4.830	10.426	16.216	7.598	5.399
Posizione finanziaria netta	- 4.337	- 1.209	- 1.578	- 511	- 3.552
Portafoglio ordini a fine esercizio	239.477	215.494	205.865	97.051	81.523
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	90.795	40.201	51.075	43.352	21.290
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	46.984	60.406	176.430	59.967	37.026
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	45.238	35.214	63.455	51.350	5.227
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	144	103	106	93	92
Dirigenti	2	3	2	2	3
Impiegati	70	66	65	52	46
Operai	72	34	39	39	43
Costo del personale	8.773	8.195	7.252	6.482	5.823

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	70,5	83,0	81,0
Edilizia pubblica	16,5	17,0	19,0
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	12,5	-	-
Altro (specificare)	0,5	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	40,0	n.d.	28,9
Edilizia ricettiva	40,5	n.d.	13,2
Edilizia terziaria/direzionale	-	n.d.	8,3
Edilizia industriale/logistica	10,0	n.d.	29,5
Altro (specificare)	9,5	n.d.	21,1
Nuovo	59,5	n.d.	37,6
Ristrutturazione	40,5	n.d.	62,4

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	Cortina d'Ampezzo (BL)	Hotel&Resorts	2023	3.839	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 (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

• 39 •

## AeC Costruzioni

**L'impresa modenese inizia a diversificare in opere infrastrutturali. Nell'edilizia privata quasi metà dei ricavi è per interventi industriali/logistici. Il conto economico non è brillante ma l'utile netto raggiunge il massimo valore del quinquennio. Nel 2024 torna a crescere l'indebitamento ma non preoccupa**

L'impresa modenese per il quarto anno consecutivo incrementa la cifra d'affari civilistica del 5 per cento, ma il calo della quota in edilizia privata dall'87,4 per cento al 64 per cento le costa tre posizioni in classifica.

Fondata nel 2012 a Modena, AeC Costruzioni può contare su un'esperienza di oltre 60 anni essendo nata dalla fusione di due storiche realtà del territorio: Acea Costruzioni e Cls. Se fino all'esercizio precedente l'azienda è sempre stata attiva esclusivamente in edilizia, settore a cui affianca attività impiantistica e servizi, nel 2024 dichiara per la prima volta il 17 per cento dei ricavi in opere infrastrutturali, oltre a incrementare la quota nell'edilizia pubblica dal 15 al 20 per cento. Il gruppo inoltre controlla la società Emiliana Scavi, specializzata in infrastrutture e reti di distribuzione dell'energia.

I cantieri sono distribuiti in tutto il Centro-Nord Italia e nel 2024 l'attività nel privato riguarda per il 57 per cento la realizzazione di nuove costruzioni e per il restante 43 per cento ristrutturazioni. Il 47 per cento dei ricavi da clienti privati è relativo a strutture industriali/logistiche (salite dal 32 per cento del 2023), il 22 per cento a opere residenziali (scese dal 49 per cento), al 19 per cento ricettive (era il 15 per cento) e al 12 per cento terziarie/direzionali (era il 4 per cento).

Nonostante la crescita del fatturato il conto economico nel 2024 vede ridursi per la prima volta nel periodo in esame sia ebitda che ebit rispettivamente del 18,5 e 14,9 per cento, ma registra un incremento dell'utile netto del 20,5 per cento che tocca il massimo valore del quinquennio.

L'indebitamento finanziario netto, dopo il miglioramento del 2023, nell'ultimo esercizio aumenta del 53 per cento ma si conferma ampiamente coperto dal patrimonio netto pur cresciuto del solo 7,3 per cento.

Il portafoglio ordini registra un incremento dei lavori per clienti privati del 13,4 per cento, grazie anche a un lieve aumento dei contratti acquisiti nell'ultimo anno del 3,7 per cento. Tra questi i principali riguardano un progetto di rigenerazione urbana a Milano per la realizzazione di "Ten", un complesso da 118 unità abitative progettato da Asti Architetti del valore di 14,7 milioni e i lavori di demolizione e ricostruzione dell'ex-stabilimento industriale Rilus a San Felice sul Panaro (MO) da 10,2 milioni.

La forza lavoro, che non comprende ancora alcun dirigente, nel 2024 rimane invariata rispetto all'esercizio precedente pur in presenza di un aumento del costo del personale del 3,3 per cento.

AeC Costruzioni è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI PdR 125:2022, ha ottenuto il rating EcoVadis 57/100 e redige un codice etico. Il bilancio civilistico 2024 è revisionato dallo Studio Associato Esseti.

**SOCIETÀ:** AeC Costruzioni Srl

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

**SITO WEB:** aeccostruzioni.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	80.993	77.139	63.368	58.883	44.329
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	51.835	67.400	41.057	41.107	34.051
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	5.767	7.076	5.671	1.466	902
Ebit	4.628	5.438	4.471	196	414
Utile al netto delle imposte	2.438	2.024	750	448	-436
Patrimonio netto	33.824	31.515	29.757	28.404	29.450
Posizione finanziaria netta	21.062	13.762	25.698	21.666	21.954
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	50.308	44.364	83.222	95.892	53.543
(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	35.093	33.839	47.615	50.966	9.058
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	130	130	128	122	124
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	67	68	68	68	70
Operai	63	62	60	54	54
Costo del personale	9.399	9.103	9.190	8.604	8.167

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	53,0	79,0	77,0
Edilizia pubblica	20,0	15,0	16,0
Immobiliare	3,0	1,0	1,0
Servizi	2,0	2,0	2,0
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	5,0	3,0	4,0
Infrastrutture	17,0	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	22,0	49,0	62,0
Edilizia ricettiva	19,0	15,0	1,2
Edilizia terziaria/direzionale	12,0	4,0	1,0
Edilizia industriale/logistica	47,0	32,0	35,8
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	57,0	65,0	67,0
Ristrutturazione	43,0	35,0	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 (%)
InvestiRE S.G.R. S.p.A. - Ristrutturazione Ex caserma "S. Eufemia" per realizzazione studentato	Modena	Residenziale	2023	4.000	100,0
Magazzini Turate - nuova logistica	Turate (CO)	Industriale	2023	11.000	100,0
Esselunga - parcheggio multipiano	Modena	Infrastrutture	2023	7.500	100,0
Nuova Rilus Srl - demolizione e ricostruzione nuovo comparto industriale	San Felice S/P (MO)	Industriale	2024	10.200	100,0
Sella Nuova Srl - 118 Alloggi Milano (MI)	Milano	Residenziale	2024	14.650	100,0

• 40 •

# Impresa Pellegrini

**Buone notizie per l'unica impresa che rappresenta la Sardegna e fa capo al gruppo Depafin: il fatturato aumenta di un quarto grazie anche alla crescita di un terzo nel mercato industriale logistico. Il conto economico è tutto in crescita e così lo stato patrimoniale. Bene anche il portafoglio ordini**

Per il terzo anno consecutivo l'unica impresa sarda in classifica incrementa la cifra d'affari civilistica del 25,7 per cento e nonostante il calo della quota in edilizia privata dal 59,4 al 41,2 per cento conferma la 40° posizione.

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

Fino al 2022 l'impresa suddivideva quasi equamente l'attività tra opere edili e infrastrutturali, ma queste ultime sono calate nell'ultimo biennio (fino a interessare il 20 per cento dei ricavi nel 2024) in favore dell'edilizia che dal 2023 si rivolge anche a clienti pubblici (per il 39 per cento nell'esercizio in esame).

L'attività è limitata al mercato nazionale (soprattutto in Sardegna) ma non sono mancate in passato esperienze all'estero, come alcuni lavori stradali terminati con successo in Tunisia nel 2021.

I ricavi in edilizia privata riguardano per il 95 per cento nuove realizzazioni e si concentrano nel 2024 al 69 per cento nel settore industriale/logistico (salito dal 33 per cento del 2023), al 22 per cento nel terziario/direzionale (sceso dal 40 per cento) e al 2,5 per cento nel ricettivo, mentre il residenziale, che nell'esercizio precedente rappresentava il 23 per cento, è sceso fino al 6,5 per cento.

Il conto economico civilistico 2024 evidenzia una crescita, oltre che del fatturato, anche di tutti i dati reddituali: l'ebitda aumenta del 31,8 per cento, l'ebit del 36,4 per cento e l'utile netto del 24,6 per cento. La posizione finanziaria netta si conferma anche nel 2024 attiva, pur peggiorata del 40,2 per cento,

mentre il patrimonio netto registra un incremento del 20,6 per cento.

Dopo l'enorme crescita del 2023 il portafoglio ordini sale anche nell'ultimo esercizio di un ulteriore 15,9 per cento ma riduce il peso dell'edilizia privata dal 44,3 al 32 per cento scontando un calo del 10,4 per cento dei nuovi contratti in questo settore. Tra le commesse più recenti si segnalano: a Milano la realizzazione del complesso residenziale "Balduciododici" per conto di My City, composto da due torri di 9 e 13 piani e progettato da GA&Partners e DVA - Division Architecture (17,4 milioni); a Cagliari la costruzione e gestione della struttura turistico/ricettiva "Portus Karalis" con rinnovo delle strutture per la nautica da diporto (34 milioni); la riqualificazione dell'area ex-FAS a Elmas (CA) in un nuovo centro commerciale (59,7 milioni).

La forza lavoro, che comprende un unico dirigente, nell'ultimo anno aumenta del 13,2 per cento con un incremento del costo del personale del 12,8 per cento.

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

**SOCIETÀ:** Impresa Pellegrini Srl

**INDIRIZZO:** Via Nazario Sauro, 9 - 09123 Cagliari

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



DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	122.855	97.730	77.766	59.303	69.731
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	1,4	0,7
Valore della produzione nella sola edilizia privata	50.567	58.028	38.412	29.128	55.539
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	13.638	10.345	8.235	5.692	13.082
Ebit	11.526	8.449	7.569	5.523	12.628
Utile al netto delle imposte	8.646	6.941	3.862	4.666	9.498
Patrimonio netto	50.716	42.070	35.813	31.147	27.043
Posizione finanziaria netta	- 17.383	- 29.048	- 34.396	- 31.427	- 9.952
Portafoglio ordini a fine esercizio	531.840	459.000	168.787	125.619	146.637
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	16,5
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	170.211	203.500	101.359	49.577	56.908
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	356.026	385.900	154.476	69.207	64.312
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	114.663	128.000	101.664	34.453	64.312
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	189	167	162	160	154
Dirigenti	1	1	1	1	1
Impiegati	73	63	56	52	52
Operai	115	103	105	107	101
Costo del personale	10.021	8.886	8.200	8.368	7.621

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	41,0	59,0	49,4
Edilizia pubblica	39,0	24,0	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	20,0	17,0	50,6
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	6,5	23,0	4,0
Edilizia ricettiva	2,5	4,0	2,0
Edilizia terziaria/direzionale	22,0	40,0	17,0
Edilizia industriale/logistica	69,0	33,0	77,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	95,0	77,0	100,0
Ristrutturazione	5,0	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 (%)
Villa del Mas - opere urbanizzazione	Elmas (CA)	Infrastrutture	2023	5.533	100,0
Hotel Le Ginestre	Porto Cervo (OT)	Ricettivo	2023	32.793	100,0
Portus Karalis - centro ricettivo-turistico	Cagliari	Ricettivo	2024	34.000	100,0
Terna Rete Italia - Lotto 11 FER	Sardegna	Industriale	2025	25.000	100,0
Terna Rete Italia - Lotto 12 FER	Sardegna	Industriale	2025	25.000	100,0

• 41 •

# Mengato

**La più antica impresa veneta è diventata prima srl poi anche società benefit.**

**Nel 2024 il fatturato cresce di oltre un quarto (per metà nel settore ricettivo).**

**Tutti i dati reddituali sono i migliori del quinquennio e il capitale netto aumenta di un quarto.**

**Nel portafoglio ordini l'edilizia privata vale meno della metà**

La società padovana nel 2024 (125° anniversario della fondazione) continua a crescere come è avvenuto per tutto il quinquennio in esame evidenziando un aumento della cifra d'affari civilistica del 26,2 per cento e guadagnando di conseguenza ben 19 posizioni in classifica, nonostante la quota in edilizia privata risulti ridotta dal 100 al 97 per cento.

Mengato, che si presenta come la più antica impresa di costruzioni del Veneto, è un'azienda familiare fondata nel 1899 a Camposampiero (PD) che nell'ultimo esercizio ha intrapreso un'importante trasformazione diventando società di capitali (passando da snc a srl) e acquisendo lo status "Benefit" a riprova di una particolare attenzione ai temi esg. Negli anni l'impresa ha saputo sviluppare la propria attività sia per linee interne grazie a diversificazioni nei servizi immobiliari, nel contract, nella prefabbricazione, nell'impiantistica e nella produzione di serramenti e isolanti, sia per linee esterne tramite l'acquisto di piccole realtà nel Padovano quali Santinello Costruzioni nel 2017 e Perin, società con brevetti in domotica e impianti elettrici, nel 2020.

Da sempre specializzata in edilizia privata, nell'ultimo anno l'impresa si è avvicinata al mercato pubblico (che nel 2024 per la prima volta compare con una quota del 3 per cento) dove ha ottenuto alcuni importanti contratti come la scuola alpina della guardia di finanza e la casa della comunità a Predazzo (TN), oltre che, soprattutto, la nuova questura di Venezia a Marghera firmata Mario Cucinella Architects del valore di 36,5 milioni. L'attività è storicamente limitata al Triveneto (ma nell'ultimo anno ha sconfinato con una piccola commessa a Bologna) e nel privato si suddivide in interventi in campo ricettivo (50 per cento dei ricavi 2024), residenziale (30 per cento) e industriale/logistico (20 per cento).

Come il fatturato anche tutti i dati reddituali mostrano nell'ultimo esercizio i massimi valori dei cinque anni in esame: l'ebitda cresce del 45,2 per cento, l'ebit del 42,8 per cento e l'utile netto del 37,1 per cento.

A livello di stato patrimoniale l'indebitamento finanziario netto migliora del 20,1 per cento dopo due anni di peggioramento e risulta ampiamente coperto dal capitale netto, aumentato del 24,7 per cento. Il portafoglio ordini, solo per il 44,9 per cento riguardante lavori di edilizia privata, nel 2024 raggiunge i 78 milioni. Tra i contratti acquisiti si segnalano tre complessi residenziali a Piazzola sul Brenta (PD), Treviso e Venezia per un valore complessivo di 14,6 milioni e due strutture (una industriale e una agroalimentare) a Vicenza del valore di 6,4 milioni.

L'organico (nel quale non sono presenti dirigenti) cresce del 3,7 per cento raggiungendo il massimo valore del quinquennio, con un incremento del costo del personale dell'11,9 per cento.

Mengato è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI EN ISO 14001:2015, SA 8000:2014, UNI/PdR 125:2022, UNI ISO 37001:2016 e ReMade, oltre ad aver ottenuto il rating di legalità una stella ++.



**SOCIETÀ:** Mengato Srl Gruppo Industriale Società Benefit

**INDIRIZZO:** Via San Marco, 25 - 35012 Camposampiero (PD)

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

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	52.047	41.257	31.191	26.922	22.693
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	50.486	41.257	31.191	26.922	22.693
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	4.028	2.774	2.281	2.008	1.541
Ebit	2.933	2.054	1.602	1.045	1.172
Utile al netto delle imposte	1.801	1.314	997	816	624
Patrimonio netto	18.667	14.967	11.792	9.342	5.929
Posizione finanziaria netta	9.136	11.436	12.260	9.206	6.717
Portafoglio ordini a fine esercizio	78.000	n.d.	n.d.	45.000	42.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	35.000	64.000	55.000	40.000	36.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	n.d.	48.000	42.000	38.000	33.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	n.d.	64.000	55.000	38.000	33.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	113	109	102	89	80
Dirigenti		-	-	-	-
Impiegati	32	27	22	18	15
Operai	85	82	80	71	65
Costo del personale	6.850	6.124	4.917	4.326	3.925

**TABELLA 1/A** - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	97,0	100,0	100,0
Edilizia pubblica	3,0	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

**TABELLA 1/B** - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	30,0	30,0	50,0
Edilizia ricettiva	50,0	40,0	10,0
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	20,0	30,0	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 (%)
Complesso industriale	Vicenza	Industriale	2024	4.000	100,0
Complesso agroalimentare	Vicenza	Industriale	2024	2.400	100,0
Nuova scuola alpina Guardia di Finanza	Trento	Pubblico	2024	6.200	100,0
Nuova casa della comunità di Predazzo	Trento	Pubblico	2024	6.100	100,0
Nuova questura di Venezia	Venezia	Pubblico	2024-2025	36.500	100,0

• 42 •  
**Cobar**

**Questa impresa, unica pugliese in classifica, fattura ormai solo un 30 per cento nell'edilizia privata (il resto in prestigiosi interventi pubblici), tutta in ristrutturazioni nel residenziale. Nel 2024 dopo il record del 2023 calano i dati reddituali ma migliora lo stato patrimoniale. Il portafoglio ordini supera il miliardo**

L'unica impresa pugliese in classifica perde 38 posizioni scontando un calo del valore della produzione civilistico del 52,2 per cento dovuto al ritardo nell'inizio lavori di alcune grandi opere pubbliche (senza i quali lavori il fatturato si sarebbe dovuto attestare attorno ai 300 milioni), a cui si aggiunge una riduzione nella quota in edilizia privata (da 68,4 a 29,6 per cento) in favore di una maggiore concentrazione nella realizzazione di commesse in ambito PNRR e PNC.

Fondata dall'imprenditore Vito Matteo Barozzi nel 2007 ad Altamura (BA), Cobar convoglia sotto un unico marchio l'organizzazione aziendale, il know-how e le commesse delle diverse imprese tramite le quali operava sin dal 1986.

L'impresa oggi lavora esclusivamente in edilizia (con una componente pubblica salita fino al 70,4 per cento dal 13 per cento di soli due anni prima) in conto terzi sul mercato nazionale, concentrando i propri cantieri principalmente nell'Italia Centro-Meridionale. Negli anni l'azienda ha sviluppato un'importante esperienza in interventi di restauro di prestigiosi edifici storici: il Colosseo di Roma, la Reggia di Caserta, i teatri San Carlo di Napoli e Petruzzelli di Bari, ai quali si aggiunge, recentemente, il Real Albergo dei Poveri di Napoli in un appalto integrato con la società di architettura Abdr. Inoltre ha intrapreso una partnership con l'impresa SAC tramite la quale si è aggiudicata a Firenze la ristrutturazione dello stadio "Artemio Franchi" e a Bari la rigenerazione urbana delle ex-caserme Milano e Capozzi che ospiteranno il nuovo Parco della Giustizia.

Nel 2024 i ricavi nel privato riguardano nel 2024 solamente ristrutturazioni in campo residenziale,

mentre l'edilizia terziaria/direzionale (che pesava per il 5,6 per cento nel 2023) risulta del tutto assente.

Alla contrazione dei ricavi corrisponde nell'ultimo esercizio una riduzione dei dati reddituali record del 2023: l'ebitda cala del 64,1 per cento, l'ebit del 65,6 per cento e l'utile netto del 45,4 per cento pur incrementando il rapporto di net margin da 8,6 a 9,8 per cento.

Al contrario lo stato patrimoniale civilistico 2024 migliora la posizione finanziaria netta per il secondo anno consecutivo attiva (del 79,8 per cento) e incrementa il capitale netto del 16,4 per cento.

Il ricco portafoglio ordini (superiore al miliardo) registra una lieve flessione del 3,9 per cento e un calo della quota in edilizia privata dal 10,2 al 9 per cento in assenza nell'ultimo biennio di nuove commesse nello specifico settore.

La forza lavoro, che conferma la presenza di nove dirigenti, si riduce nell'ultimo anno del 30,4 per cento con un calo del 7,2 per cento del costo del personale.

Cobar è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, ISO 10005:2018, ISO 20400:2017, ISO 27001:2013, ISO 39001:2012, ISO 50001:2018, UNI/PdR 125:2022, SA 8000:2014, ISO 37001:2016 e ISO 30415:2021 oltre a redigere un codice etico. Il bilancio civilistico 2024 è revisionato da EY.

**SOCIETÀ:** Cobar Spa

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

**SITO WEB:** cobargroup.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	168.565	352.845	187.056	124.835	67.754
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	49.884	241.328	162.662	86.614	22.655
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	96,9	100,0	93,6	91,7
Ebitda	26.657	74.206	23.171	11.876	2.918
Ebit	23.902	69.513	22.787	12.364	3.369
Utile al netto delle imposte	16.603	30.396	15.940	8.481	2.065
Patrimonio netto	88.013	75.618	45.582	30.250	21.726
Posizione finanziaria netta	- 31.756	- 17.663	24.023	- 1.938	1.437
Portafoglio ordini a fine esercizio	1.097.750	1.141.936	821.206	521.084	187.013
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	99.157	117.026	131.208	304.915	105.175
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	124.379	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	316	454	307	262	236
Dirigenti	9	9	9	9	4
Impiegati	92	87	76	53	37
Operai	215	357	222	200	195
Costo del personale	19.235	20.729	17.875	14.249	11.674

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	29,6	68,4	87,0
Edilizia pubblica	70,4	31,6	13,0
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	100,0	94,4	83,4
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	5,6	16,6
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 (%)
Roma - Ristrutturazione Ex Poligrafico dello Stato in P.zza Verdi	Roma	Direzionale	2022	70.000	90,0
Lavori di riqualificazione edilizia ed energetica dell'immobile residenziale in Via Carlo Massa 1	Bari	Residenziale	2022	15.929	100,0
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

· 43 ·

# Albini e Castelli

**Interrompe tre anni di crescita con un calo (di un quinto) del fatturato con il core business sempre nell'edilizia residenziale ma il portafoglio ordini torna a crescere grazie a un terzo di nuovi contratti in più. Nel 2024 si ridimensionano i dati reddituali record del 2023 e si riduce leggermente l'indebitamento**

Dopo tre anni di crescita l'impresa del Varesotto subisce nel 2024 un calo della cifra d'affari civilistica del 19,8 per cento che le costa quattro posizioni in classifica.

Nata nel lontano 1913 a Induno Olona (VA) come Paolo Albini Costruzioni, nel 1961 il suo controllo passa agli imprenditori Giancarlo Albini e Francesco Castelli che ne cambiano la denominazione in Impresa di Costruzioni Albini e Castelli.

Se in passato era presente una quota (marginale) di lavori per clienti pubblici, negli ultimi tre anni l'attività si è concentrata esclusivamente in realizzazioni di edilizia privata affiancando a una componente prevalente in conto terzi (80,4 per cento nel 2024) una comunque importante di sviluppo immobiliare (19,6 per cento).

I ricavi riguardano totalmente opere nazionali, quasi tutte in Lombardia, ma risale a pochi anni fa (tra il 2018 e il 2021) un'importante esperienza all'estero relativa alla costruzione di un polo ospedaliero universitario a Tirana (Albania).

L'edilizia in ambito residenziale si conferma il core business con un peso sul fatturato 2024 dell'80,9 per cento, seguita a distanza dal settore terziario/direzionale (9 per cento), dall'industriale/logistico (8,9 per cento) e dal ricettivo (1,2 per cento).

Al calo della produzione 2024 corrisponde una generale riduzione dei dati reddituali record dell'esercizio precedente: l'ebitda si ridimensiona del 29,5 per cento, l'ebit del 23,6 per cento e l'utile netto del 46,3 per cento.

Lo stato patrimoniale civilistico evidenzia un calo dell'indebitamento finanziario netto del 5,6 per cento che si conferma però oltre tre volte superiore al patrimonio netto, ridottosi del 3,2 per cento.

In controtendenza rispetto al fatturato è il portafoglio ordini che nel 2024, dopo il calo dell'esercizio precedente, torna a crescere del 19,4 per cento grazie a nuovi contratti incrementati del 32,1 per cento. Tra questi si segnalano: i lavori di demolizione e nuova costruzione di 48 appartamenti ad Alasio (SV) del valore di 15 milioni; la realizzazione dei complessi residenziali "Abitare Martesana" a Cassina de' Pecchi (MI), "BoHome" a Bollate (MI), "Busto Green" a Busto Arsizio (VA), "Lifescape" a Melzo (MI) e "Nova" a Varese, per un valore complessivo di 58,1 milioni.

Nonostante la forza lavoro si riduca nel 2024 del 2,9 per cento, vedendo passare i dirigenti da due a uno, il costo del personale si incrementa del 9,4 per cento.

Albini e Castelli è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI/PdR 125:2022, è iscritta alla white list delle società non soggette a tentativi di infiltrazioni mafiose presso la prefettura di Varese, ha approvato un modello di organizzazione e controllo ex-dlgs 231/01 e redige sia il bilancio di sostenibilità che il codice etico. Il bilancio civilistico 2024 è revisionato da Auditen.



**SOCIETÀ:** Impresa di Costruzioni Albini e Castelli Srl

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

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

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	48.203	60.075	44.224	42.739	38.584
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	7,5	27,8
Valore della produzione nella sola edilizia privata	48.203	60.075	44.224	42.640	38.561
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	8,0	27,8
(di cui per conto terzi, in %)	80,4	88,3	69,0	75,2	85,0
Ebitda	2.148	3.046	1.999	1.941	1.006
Ebit	1.775	2.322	1.335	1.362	459
Utile al netto delle imposte	460	857	645	587	347
Patrimonio netto	4.497	4.645	4.122	4.050	4.165
Posizione finanziaria netta	13.982	14.815	14.727	12.403	10.325
Portafoglio ordini a fine esercizio	135.216	113.258	133.000	96.176	80.041
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	3,9
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	135.216	113.258	109.528	96.176	80.041
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	3,9
Ordini acquisiti nell'esercizio	69.950	52.940	61.800	61.100	22.700
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	69.950	52.940	61.800	61.100	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	n.d.
Numero dipendenti	66	68	62	65	59
Dirigenti	1	2	1	1	1
Impiegati	35	34	32	35	28
Operai	30	32	29	30	30
Costo del personale	4.724	4.318	3.940	3.376	3.198

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	80,4	88,3	69,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	19,6	11,7	31,0
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	80,9	76,8	84,0
Edilizia ricettiva	1,2	2,4	2,7
Edilizia terziaria/direzionale	9,0	4,8	9,3
Edilizia industriale/logistica	8,9	16,0	2,0
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 (%)
La Ducale S.p.a.	Alassio (SV)	Residenziale	2024	15.000	100,0
Abitare Martesana - Quinto S.r.l	Cassina de Pecchi (MI)	Residenziale	2024	10.500	100,0
BoHome Lotto 2 - BoHome S.r.l.	Bollate (MI)	Residenziale	2024	12.530	100,0
Busto Green	Busto Arsizio (VA)	Residenziale	2024	10.900	100,0
Lifescape Melzo - Quinto S.r.l.	Melzo (MI)	Residenziale	2024	17.900	100,0

• 44 •

## Strever

**La riduzione di un terzo del fatturato dell'impresa teatina (che ancora realizza 3/4 del fatturato in edilizia residenziale) è dovuta all'esaurirsi delle agevolazioni del superbonus che spinge al riposizionamento di mercato. Nel 2024 di ridimensionano tutti i dati reddituali ma la posizione finanziaria diventa attiva**

Dopo gli anni di forte crescita, coincisi con le agevolazioni fiscali del superbonus, nel 2024 l'impresa abruzzese riduce la cifra d'affari civilistica del 32,3 per cento e la quota in edilizia privata dal 95,2 all'83,9 per cento perdendo così 21 posizioni in classifica.

Strever è un'impresa familiare originariamente fondata nel 1972 a San Salvo (CH) come ditta individuale attiva in lavori di tubisteria industriale dagli imprenditori Gennaro Strever e Maria Greco e che solo nel 2015 acquisisce la sua forma attuale. Negli anni '80 diversifica il core business, spaziando dalla progettazione, costruzione e gestione di metanodotti, alle opere edili (soprattutto industriali) fino alle infrastrutture stradali, mentre oggi l'azienda è attiva esclusivamente in edilizia. Interessante è notare come l'impresa teatina stia cercando di riposizionarsi una volta conclusi gli interventi legati al "superbonus" che l'avevano vista protagonista nell'ultimo triennio tanto da poter vantare il primo efficientamento energetico e miglioramento sismico completato nel Paese (il condominio "Playa 1" di San Salvo): *in primis* aumentando l'impegno nel mercato pubblico (la cui quota è salita dal 3 al 16 per cento nel 2024) oltre che dedicandosi a opere di edilizia industriale, sanitaria e terziaria.

Nell'ultimo esercizio il 77 per cento dei ricavi è ancora concentrato nel settore residenziale, solo il 4 per cento nell'industriale/logistico e il restante 19 per cento riguarda lavori di ristrutturazione del "cratere sismico delle Marche", parte di un programma di intervento risalente al 2016.

In modo analogo al fatturato, tutti i dati reddituali subiscono un deciso ridimensionamento: l'ebitda cala del 56,9 per cento, l'ebit del 60,3 per cento e l'utile netto del 62,9 per cento.

Lo stato patrimoniale, dopo due anni di indebitamento, registra una posizione finanziaria netta attiva di 1,5 milioni, mentre il capitale netto mostra una riduzione del 14,2 per cento.

Tra i contratti acquisiti nell'ultimo anno l'impresa indica: l'adeguamento sismico ed energetico della casa di cura Fondazione Padre Mileno a Gissi (CH) del valore di 2,2 milioni; il complesso residenziale San Domenico a L'Aquila da 7,4 milioni; i lavori per il trattamento delle acque e per la realizzazione dei nuovi spogliatoi per la società Fater (prodotti per la cura della persona e della casa) a Pescara per un valore totale di 2,5 milioni; il restauro di Palazzo Cecchi a Loro Piceno (MC) da 2,2 milioni.

La forza lavoro, in cui si conferma la presenza di due dirigenti, nel 2024 cala di una sola unità (meno 1,2 per cento), ma il costo del personale si incrementa del 7,2 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, UNI ISO 39001:2012, UNI ISO 37001:2016, ESG rilasciata da Rina, ha ottenuto il rating EcoVadis Gold, ha approvato un modello di organizzazione e controllo ex-dlgs 231/01 e redige sia un codice etico che un bilancio di sostenibilità. Il suo bilancio civilistico 2024 è revisionato da PwC.



**SOCIETÀ:** Strever Spa

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

**SITO WEB:** strever.it



DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	56.461	83.448	55.155	40.725	19.108
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	47.359	88.471	45.850	26.627	13.569
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	7901	18.343	13.202	8.043	1.809
Ebit	6.565	16.557	11.952	7.401	1.591
Utile al netto delle imposte	5.890	15.855	11.700	7.276	1.525
Patrimonio netto	23.618	27.539	18.969	15.712	11.580
Posizione finanziaria netta	- 1.533	5.173	10.408	- 1.634	1.426
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	83	84	71	62	53
Dirigenti	2	2	2	2	2
Impiegati	39	41	33	33	23
Operai	45	41	36	27	28
Costo del personale	4.919	4.589	3.975	3.361	2.837

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	84,0	97,0	98,0
Edilizia pubblica	16,0	3,0	2,0
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	77,0	53,0	54,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	4,0	2,0	2,0
Altro (specificare)	19,0	45,0	44,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Cond. Aretusa	San Salvo (CH)	Residenziale	2023	7.469	100,0
Cond. Leonardo da Vinci	San Salvo (CH)	Residenziale	2023	6.532	100,0
Padre Mileno Gissi	Gissi (CH)	Casa di cura	2024	2.197	100,0
San Domenico	L'Aquila (AQ)	Residenziale	2024	7.381	100,0
Fater - trattamento acque	Pescara (PE)	Industriale	2024	454	100,0
Palazzo Cecchi	Loro Piceno (MC)	Terziario	2024	2.187	100,0
Fater - spogliatoi	Pescara (PE)	Industriale	2024	1.873	100,0

• 45 •

# Intesa Costruzioni

**L'impresa bergamasca cresce di quasi un quinto e ha tra i punti di forza l'edilizia industriale farmaceutica e soprattutto l'edilizia sportiva. Nel 2024 tutti i valori del conto economico sono i migliori del quinquennio. E soprattutto la posizione finanziaria netta migliora di quasi otto volte**

Dopo l'esordio nella passata edizione l'impresa bergamasca scala 19 posizioni in classifica grazie a un incremento della cifra d'affari civilistica 2024 del 18,1 per cento e della quota in edilizia privata dal 98 al 100 per cento.

Intesa Costruzioni viene fondata nel 2000 a Treviglio (BG) per poi trasferire la sede nel 2021 nella limitrofa Dalmine e si specializza nella realizzazione di opere edili solo marginalmente pubbliche (nel 2023 rappresentavano ancora il 2 per cento dei ricavi). I cantieri sono distribuiti principalmente in Lombardia, ma non sono mancati negli ultimi anni contratti interessanti oltre i confini regionali (per esempio in Toscana e Piemonte).

L'impresa opera in campo industriale (specializzandosi nel promettente ambito farmaceutico), residenziale, commerciale e sanitario, ma vanta importanti esperienze anche in edilizia sportiva. Negli anni infatti è stata impegnata nella riqualificazione di una tribuna dello stadio Meazza di San Siro a Milano, nella ristrutturazione della curva sud del Gewiss Stadium a Bergamo e nell'adeguamento statico della tribuna "distinti" dello stadio comunale Sinigaglia a Como.

Il conto economico 2024, oltre a un fatturato record, registra i massimi valori reddituali dell'ultimo quinquennio: l'ebitda aumenta del 2,9 per cento, l'ebit del 13 per cento e l'utile netto del 18,3 per cento. Lo stato patrimoniale per il secondo esercizio consecutivo può vantare una posizione finanziaria netta attiva migliorata di quasi otto volte rispetto

al 2023, oltre a evidenziare un capitale netto salito del 15,8 per cento.

Il portafoglio ordini può contare su numerose nuove acquisizioni tra le quali si segnalano: la riqualificazione per conto di Hines Italy con cambio di destinazione da direzionale e residenziale della Torre Richard 1 a Milano su progetto di Asti Architeti; l'ampliamento del centro commerciale Torino Outlet Village a Settimo Torinese; la realizzazione di un edificio residenziale in via Monte Generoso a Milano e di un nuovo stabilimento industriale per Farmaceutici Formenti a Origgio (VA).

La forza lavoro, che da sempre non comprende alcun dirigente, continua il trend di crescita del periodo in esame con un incremento del 12,1 per cento e un conseguente aumento del costo del personale del 17,4 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, ha approvato un modello di organizzazione e controllo ex-d.lgs. 231/01, ha ottenuto due stelle + di rating di legalità e redige un codice etico.

---

**SOCIETÀ:** Intesa Costruzioni Srl con Socio Unico

**INDIRIZZO:** Via Cariani, 10 - 24044 Dalmine (BG)

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

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	46.312	39.214	30.143	19.700	19.732
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	46.312	38.429	29.902	19.660	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	6.012	5.843	3.164	1.264	1.536
Ebit	5.151	4.559	2.974	1.103	1.422
Utile al netto delle imposte	3.503	2.960	2.001	732	942
Patrimonio netto	7.159	6.181	3.542	7.554	6.821
Posizione finanziaria netta	- 3.333	- 420	3.422	2.168	200
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	37	33	31	29	26
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	19	16	12	10	8
Operai	18	17	19	19	17
Costo del personale	2.754	2.345	2.107	1.773	1.453

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	100,0	98,0	99,2
Edilizia pubblica	-	2,0	0,8
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 (%)
Centro di ricerca farmaceutica GlaxoSmithKline	Siena	Industriale	n.d.	n.d.	n.d.
Ristr. con sopraelevazione torre A V.le Richard	Milano	Residenziale	2024	n.d.	n.d.
Ampliamento del Centro Comm.le Torino Outlet	Settimo T.se (TO)	Commercio	2024	n.d.	n.d.
Nuovo fabbricato residenziale in Via Monte Generoso	Milano	Residenziale	2024	n.d.	n.d.
Nuovo fabbricato industriale Farmaceutici Formenti	Origgio (VA)	Industriale	2024	n.d.	n.d.

• 46 •

# Italia Costruzioni

**La giovane impresa romana diversifica in servizi di pcm per operazioni di sviluppo immobiliare. Nel 2024 aumenta il fatturato di un terzo, più dei dati reddituali (comunque ai valori massimi del quinquennio), conferma un buono stato patrimoniale e un portafoglio ordini sui livelli record del 2023**

Grazie a un incremento del 35,9 per cento del valore civilistico della produzione 2024, l'impresa romana festeggia il decennale dalla fondazione guadagnando 23 posizioni in classifica nonostante una piccola riduzione della quota in edilizia privata (dal 98,9 al 97,6 per cento).

Italia Costruzioni è una realtà giovane fondata a Roma soltanto nel 2015 che in questi dieci anni di attività ha saputo posizionarsi tra le maggiori imprese attive esclusivamente in edilizia (oggi solo privata ma fino al 2020 anche per clienti pubblici) lavorando sul territorio nazionale (in particolare tra le piazze di Roma e Milano) e potendo contare dal 2016 dell'appartenenza al dinamico consorzio Arco Lavori di Ravenna (a sua volta socio di Consorzio Integra). Alle opere di costruzione l'impresa affianca servizi di progettazione, *facilities management* nonché di *project & construction management* per la gestione di operazioni di sviluppo immobiliare.

Nel 2024 il 95 per cento dei ricavi si è concentrato nella realizzazione di edilizia terziaria/direzionale (era il 66 per cento nell'esercizio precedente) mentre il restante 5 per cento è relativo al settore residenziale (sceso dal 34 per cento del 2023). La grande maggioranza degli interventi (80 per cento) è relativo a ristrutturazioni mentre solo il 20 per cento riguarda nuove costruzioni.

Alla crescita del fatturato corrisponde un incremento meno accentuato dei dati reddituali: l'ebitda aumenta del 14,7 per cento, l'ebit del 17,1 per cento e l'utile netto dell'8 per cento (in tutti e tre i casi

comunque sono i massimi valori del quinquennio). Lo stato patrimoniale evidenzia anche nel 2024 una posizione finanziaria netta attiva, pur peggiorata del 52,7 per cento, a fronte di un incremento del capitale netto del 25 per cento.

Il portafoglio ordini si conferma sui valori record del 2023 grazie a nuove commesse aumentate del 20 per cento. Tra queste si segnalano: la riqualificazione per DeA Capital Real Estate di Palazzo Missori a Milano, edificio a uso uffici degli anni '30, per un valore di 37,4 milioni (50 per cento la quota di Italia Costruzioni); i lavori di demolizione e ricostruzione di un edificio logistico con annessi uffici a Roma per Fondo Ippocrate del valore di 31 milioni; la ristrutturazione di due immobili terziari romani che vale 4,4 milioni.

Dopo due anni di calo la forza lavoro, che ancora non prevede alcun dirigente, torna a incrementarsi del 13,6 per cento con un aumento del costo del personale del 24,2 per cento.

Italia Costruzioni è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015 e UNI EN ISO 45001:2018 e inoltre redige un codice etico.

---

**SOCIETÀ:** Italia Costruzioni Srl

**INDIRIZZO:** Piazza Farnese, 44 - 00186 Roma

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

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	43.512	32.007	29.662	32.897	29.082
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	42.465	31.641	29.662	32.674	27.259
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	93,0
Ebitda	1.256	1.095	952	776	492
Ebit	1.177	1.005	921	707	492
Utile al netto delle imposte	593	549	552	407	221
Patrimonio netto	2.962	2.369	1.820	1.268	862
Posizione finanziaria netta	- 1.137	- 2.404	n.d.	n.d.	n.d.
Portafoglio ordini a fine esercizio	90.000	90.000	65.000	60.000	50.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	90.000	90.000	65.000	50.000	50.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	60.000	50.000	40.000	35.000	50.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	60.000	50.000	40.000	35.000	50.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	25	22	26	35	40
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	8	8	12	10	10
Operai	17	14	14	25	30
Costo del personale	1.621	1.305	1.271	1.347	1.692

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	99,0	99,0	100,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	1,0	1,0	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	5,0	34,0	30,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	95,0	66,0	70,0
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 (%)
103IT24_RM_VIA PO_ Intellera	Roma	Terziario/ direzionale	2024	521	100,0
104IT24_RM_CHOPIN_S1 - Fondo Go Italia V.	Roma	Terziario/ direzionale	2024	3.874	100,0
105IT24_MI_GONZAGA 4 - Fondo Gamma	Milano	Terziario/ direzionale	2024	37.404	50,0
106IT24_TR_SCUOLA ALVIANO - Comune di Alviano	Terni	Terziario/ direzionale	2024	1.642	100,0
108IT24_RM_VIA COSTI - Fondo Ippocrate	Roma	Terziario/ direzionale	2024	30.965	100,0

• 47 •

# Guffanti A.

**Il 2024 è in controtendenza rispetto alla forte crescita del triennio precedente con sempre l'80 per cento dei ricavi in interventi in conto proprio.**

**Firma un accordo strategico con la società di consulenza PwC per ottimizzare la gestione aziendale.**

**Lo stato patrimoniale conferma il miglioramento del quinquennio**

Dopo tre anni di grande crescita l'impresa comasca subisce nel 2024 un calo della cifra d'affari consolidata (riferita al bilancio della holding Ginvest) del 45,4 per cento che le costa ben 20 posizioni in classifica. Fondata dall'imprenditore Ambrogio Guffanti nel 1972 a Guanzate (CO), Guffanti A. è oggi guidata dal figlio, Luca, già presidente di Ance Lombardia e si specializza in edilizia privata con una particolare vocazione nello sviluppo immobiliare, tanto che l'80 per cento dei ricavi 2024 riguardano interventi in conto proprio, mentre l'attività in conto terzi è calata nell'ultimo anno dal 54 al 20 per cento in concomitanza con il termine dei lavori di riqualificazione energetica (superbonus). Gli interventi si concentrano geograficamente in Lombardia, tra il Comasco e il Varesotto, fino al confine con la Svizzera.

Il modello di business su cui si basa il gruppo familiare Ginvest parte da una prima fase di scouting, in cui si individuano aree ad alto potenziale, seguita da una seconda di progettazione dello sviluppo di ogni stabile e dalla gestione efficiente dell'intero portafoglio immobiliare, supportata da strategie di vendita e locazione ad-hoc.

Nel 2024 il gruppo ha avviato una partnership strategica con il leader mondiale della consulenza PwC per accelerare la trasformazione digitale in tutte le operazioni, rendere più efficace la sua organizzazione aziendale e consolidare il proprio ruolo nel suo specifico mercato.

I lavori nelle costruzioni riguardano per l'80 per cento la realizzazione di complessi abitativi, mentre il restante 20 per cento è equamente ripartito tra edilizia terziaria/direzionale e industriale/logistica. Se nel 2023 gli interventi di ristrutturazione avevano superato per la prima volta le nuove costruzioni, queste ultime nel 2024 tornano a essere predominanti con

un rapporto significativo 80/20.

Dopo aver registrato numeri record nell'esercizio precedente, il conto economico 2024 evidenzia una generale riduzione dei dati reddituali: l'ebitda cala del 55,4 per cento, l'ebit del 57 per cento e l'utile netto del 55,2 per cento.

Lo stato patrimoniale prosegue il trend virtuoso di riduzione dell'indebitamento finanziario netto che ha caratterizzato l'intero quinquennio (meno 34,5 per cento) ma vede calare il capitale netto del 3,7 per cento.

Tra i nuovi interventi che il gruppo ha in portafoglio si segnalano: "Le Brughiere B", palazzina di otto appartamenti a Beregazzo con Figliaro (CO); "Giotto A", edificio residenziale da 12 appartamenti a Rovellasca (CO); "Parini G" complesso di 24 unità abitative a Lomazzo (CO) e "Verga", palazzina da sei unità a Olgiate Comasco (CO).

L'organico, in cui sono ancora assenti i dirigenti, per il secondo anno si riduce del 6 per cento con un conseguente calo del costo del personale dell'8 per cento. 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 2024 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	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	42.117	77.151	68.448	42.711	20.540
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	42.117	77.151	68.448	42.711	20.540
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	20,0	54,0	49,0	37,5	5,0
Ebitda	11.964	26.821	16.704	10.758	7.342
Ebit	10.329	24.040	15.242	9.428	6.320
Utile al netto delle imposte	5.818	12.984	10.084	6.173	3.077
Patrimonio netto	87.308	90.678	77.705	67.607	61.424
Posizione finanziaria netta	19.723	30.114	51.217	54.312	54.997
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	47	50	52	42	34
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	37	39	41	32	24
Operai	10	11	11	10	10
Costo del personale	2.696	2.931	2.899	2.304	1.654

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	20,0	54,0	49,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	80,0	46,0	51,0
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
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	80,0	46,0	51,0
Ristrutturazione	20,0	54,0	49,0

• 48 •

# Edilimpianti Trieste

**Società benefit, opera esclusivamente nell'edilizia residenziale ristrutturandola con speciale competenza nelle bonifiche dell'amianto, ma si sta riposizionando nel mercato al termine della stagione superbonus. Nel 2024 dopo il record dell'anno prima il conto economico si ridimensiona**

L'unica impresa triestina in classifica, dopo la grande crescita del triennio precedente agevolata dall'importante impegno in opere di efficientamento energetico "superbonus", nel 2024 riduce la cifra d'affari civilistica del 12,9 per cento ma guadagna comunque tre posizioni.

Edilimpianti Trieste è un'impresa di recente fondazione (2014) che opera esclusivamente in edilizia privata di tipo residenziale unendo competenze nella realizzazione di strutture edili e di sistemi impiantistici, ma anche nella bonifica di manufatti in amianto. Attiva solo in ambito nazionale i cantieri si concentrano nelle aree di Trieste e Cesena (dove è presente con una sede secondaria).

Nel 2024 la quota di ricavi per lavori in conto terzi cala dall'80 al 70 per cento in favore di un'attività di sviluppo immobiliare gestita da una società del gruppo: Settimo Real Estate. Nell'ultimo esercizio la totalità degli interventi riguarda la ristrutturazione di edifici, mentre le nuove costruzioni, che due anni prima pesavano per il 40 per cento, sono del tutto assenti.

Società Benefit, dimostra un forte legame con il capoluogo giuliano sviluppando numerosi progetti finalizzati alla valorizzazione e riqualificazione del territorio, alla coesione sociale e alla partecipazione attiva nella vita della città, compresa la dimensione sportiva: infatti l'impresa partecipa in qualità di sponsor della Triestina Calcio, Pallacanestro Trieste e delle giovani squadre della Cus Trieste Basket.

Il conto economico civilistico 2024 dopo i numeri record dell'esercizio precedente evidenzia un deciso ridimensionamento dei dati reddituali: l'ebitda cala del 45,9 per cento, l'ebit del 47,5 per cento e l'utile netto del 70,7 per cento.

Dopo un anno di posizione finanziaria netta attiva, nel 2024 lo stato patrimoniale evidenzia nuovamente un indebitamento: essendo però limitato a 246 mila euro è ampiamente coperto da un capitale netto aumentato del 17,8 per cento.

Nonostante il termine della stagione dei "bonus", l'impresa dimostra di essersi saputa riposizionare potendo vantare un portafoglio ordini quasi raddoppiato grazie a numerose commesse tra cui quelle a Trieste sono: la realizzazione della nuova mensa aziendale di Fincantieri (2,4 milioni); la ristrutturazione degli storici uffici di Assicurazioni Generali a Palazzo Stratti (2,7 milioni) e due progetti residenziali sviluppati dalla Settimo RE per un valore complessivo di 5,5 milioni.

La forza lavoro, che non comprende alcun dirigente, dopo due anni di crescita cala dell'11,1 per cento con una riduzione del 7,2 per cento del costo del personale.

Edilimpianti Trieste è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI ISO 45001:2018, UNI/PdR 125:2022, 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](http://edilimpiantitrieste.com)



DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	40.863	46.904	31.563	28.943	8.188
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	40.863	46.904	31.563	28.943	8.188
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	70,0	80,0	80,0	80,0	80,0
Ebitda	6.874	12.703	3.879	3.844	366
Ebit	6.468	12.317	3.711	3.573	234
Utile al netto delle imposte	1.805	6.150	1.805	1.598	61
Patrimonio netto	11.969	10.164	4.013	2.338	740
Posizione finanziaria netta	246	- 939	2.386	9.697	5.874
Portafoglio ordini a fine esercizio	65.000	35.000	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	48	54	51	65	58
Dirigenti	-	-	-	2	2
Impiegati	15	15	14	22	19
Operai	33	39	37	41	37
Costo del personale	2.555	2.754	1.943	2.446	2.156

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
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 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	100,0	100,0	100,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	-	n.d.	40,0
Ristrutturazione	100,0	n.d.	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 (%)
Superbonus Condominio Casabella 2/3	Cesena	Residenziale	2023	2.252	100,0
Fincantieri - Mensa aziendale	Trieste	Direzionale	2024	2.400	100,0
Assicurazioni Generali - Uffici piazza Unità d'Italia	Trieste	Direzionale	2024	2.700	80,0
Settimo RE - Ristrutturazione edificio via San Vito 4	Trieste	Residenziale	2024	3.900	100,0
Settimo RE - Ristrutturazione edificio via San Marco 59	Trieste	Residenziale	2024	1.600	100,0

• 49 •

## Roger Group

**L'impresa milanese ridimensiona il fatturato di un terzo dopo aver beneficiato di interventi del superbonus e ha un punto di forza nella società di progettazione integrata Lagrange. Se peggiora i dati reddituali migliora lo stato patrimoniale e ridimensiona il portafoglio ordini**

Dopo il forte sviluppo dell'ultimo triennio favorito da numerosi interventi di efficientamento energetico agevolati dal superbonus, l'impresa milanese mostra un calo del valore della produzione civilistico del 34,6 per cento e una riduzione della quota in edilizia privata dal 97,9 al 92,9 per cento che le costano 12 posizioni in classifica dopo l'esordio della scorsa edizione.

Roger Group è un'azienda giovane, nata a Milano nel 2014 dal raggruppamento di piccole e medie imprese attive nella gestione e manutenzione di impianti tecnologici: successivamente ha ampliato le proprie competenze affermandosi nel settore delle costruzioni ed è diventata società per azioni nel 2018. Nello stesso anno ha concluso l'acquisizione di un ramo aziendale di Sipre, storica realtà milanese, specializzata nel settore dell'impiantistica e della manutenzione di impianti tecnologici, mentre nel 2022 ha ampliato la propria struttura con Lagrange, società torinese di progettazione integrata: architettonica, impiantistica e strutturale.

Oggi l'impresa opera esclusivamente in campo edilizio, con un incremento dal 2,1 al 7,1 per cento della quota pubblica, lavorando principalmente tra Lombardia, Piemonte ed Emilia-Romagna. Nel privato, i ricavi in ambito residenziale calano dal 97 al 90 per cento, in favore di strutture terziarie/direzionali salite dal 3 al 10 per cento. Un altro segnale di riposizionamento di mercato, una volta conclusasi la stagione dei bonus fiscali, è la comparsa per la prima volta nel triennio di un 4 per cento di nuove realizzazioni, con un calo delle ristrutturazioni dal 100 al 96 per cento.

Analogamente a quanto osservato per il fatturato, il conto economico 2024 evidenzia un generale calo di dati reddituali che erano stati "drogati" nel 2023 dal superbonus: l'ebitda si riduce del 48,2 per cento,

l'ebit del 52,2 per cento e l'utile netto del 38,1 per cento.

Tra le buone notizie per il secondo anno consecutivo la posizione finanziaria netta si conferma attiva, pur peggiorata del 18,1 per cento, mentre il patrimonio netto mostra un incremento significativo: del 28 per cento.

Il portafoglio ordini a fine 2024 risulta ridotto del 15,9 per cento, con una quota in edilizia privata calata dal 69,5 al 55 per cento anche per via di nuovi contratti nello specifico settore scesi del 20,4 per cento. Tra questi si segnalano: i lavori di ristrutturazione di "Viotti 3", edificio residenziale milanese, per un valore di 3,8 milioni, e di "Turin Parc", complesso torinese, per un valore di 1,5 milioni.

La forza lavoro, che non comprende dirigenti, cala dell'11,1 per cento dopo due anni di crescita mantenendo praticamente lo stesso costo del personale (meno 0,1 per cento).

Roger Group è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, SA 8000:2014, UNI/PdR 125:2022 e quella di conformità ai criteri ESG, oltre ad aver ottenuto un rating di legalità una stella ++ e a redigere un codice etico. Il bilancio civilistico 2024 è revisionato da Audirevi.



**SOCIETÀ:** Roger Group Spa

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

**SITO WEB:** rogergroup.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	43.195	66.088	41.509	20.060	13.189
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	40.135	64.698	37.358	17.542	10.322
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	14.972	28.900	10.699	3.040	442
Ebit	11.670	24.404	7.351	2.762	311
Utile al netto delle imposte	8.178	13.209	3.600	441	94
Patrimonio netto	31.111	24.299	11.090	7.490	7.049
Posizione finanziaria netta	- 20.046	- 24.467	2.330	4.730	3.299
Portafoglio ordini a fine esercizio	38.576	45.883	57.499	18.772	14.757
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	21.224	31.883	51.749	16.850	9.592
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	49.836	54.472	80.236	24.075	21.567
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	35.673	44.832	72.212	21.667	14.018
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	48	54	43	32	35
Dirigenti	-	-	-	1	-
Impiegati	18	17	17	15	19
Operai	30	37	26	16	16
Costo del personale	2.403	2.406	1.762	1.596	1.883

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	93,0	98,0	90,0
Edilizia pubblica	7,0	2,0	10,0
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	90,0	97,0	100,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	10,0	3,0	-
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	4,0	-	-
Ristrutturazione	96,0	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 COSTITUZIONE - committente Amministratore di Condominio STUDIO EFPEZETA DI FABIO ZANELLA	Settimo Torinese (TO)	Residenziale	2023	2.628	100,0
commessa Palazzo Coardi - committente Enrico Di Carmine	Torino	Residenziale	2023	3.841	100,0
commessa VIOTTI - committente Amministratore unico della società VIOTTI 3-5 Srl - a.u. Manuel Alsoni	Milano	Residenziale	2024	3.800	100,0
commessa Turin Park - committente Amministratore condominio AGPI ing. Pietro Tibiletti	Torino	Residenziale	2024	1.500	100,0

• 50 •

## Tiemme Costruzioni Edili

**Dopo due anni di crescita riduce (di poco) il fatturato (quasi tutto in edilizia privata) anche perché si impegna in interventi di rigenerazione urbana. Dopo i valori record del 2023 riduce quelli del conto economico ma migliora (leggermente) lo stato patrimoniale**

L'impresa padovana perde quest'anno due posizioni in classifica scontando un calo della cifra d'affari civilistica 2024 del 16,6 per cento che segue due anni consecutivi di crescita.

Fondata a Camposampiero (PD) dall'imprenditore Angelo Marcon nel 1983, Tiemme Costruzioni Edili in oltre quarant'anni di attività ha saputo consolidarsi posizionandosi tra le principali realtà dell'edilizia in Veneto, regione dove concentra la quasi totalità dei propri cantieri, sebbene in passato si sia spinta anche all'estero realizzando nel 2014 alcuni *chalet* sul versante francese del Monte Bianco.

Oggi l'impresa è specializzata esclusivamente in edilizia privata lavorando principalmente in conto terzi (80 per cento dei ricavi 2024), attività a cui affianca una quota di realizzazioni in conto proprio sviluppate tramite la società Immobiliare Edile Marcon. Se il settore di riferimento di Tiemme è il residenziale (annuncia infatti la costruzione nel solo 2024 di oltre 300 appartamenti), non mancano nel portfolio realizzazioni in campo ricettivo, direzionale e commerciale, oltre a interventi di rigenerazione urbana (ben 19 nel 2024). Proprio in quest'ultimo settore l'impresa è oggi impegnata nel progetto di riqualificazione dell'area denominata Ppi (o dell'ex-Gasometro) a Padova, che vede coinvolto Cino Zucchi Architetti (per il masterplan) e prevede la realizzazione di un'area residenziale, una per attività direzionali/commerciali nonché uno studentato.

Attraverso la società controllata "Caribe Lagoon", è impegnata in un nuovo complesso residenziale di 74 unità abitative inaugurato in luglio a Jesolo (VE).

Al calo di fatturato corrisponde una generale riduzione dei numeri reddituali 2024 dopo i valori record dell'esercizio precedente: l'ebitda diminuisce del 23,6 per cento, l'ebit del 25,4 per cento e l'utile netto del 24,2 per cento.

Al contrario lo stato patrimoniale evidenzia un miglioramento del 7,5 per cento dell'indebitamento finanziario netto, che risulta ampiamente coperto dal capitale netto, ridottosi del solo 2,4 per cento.

Tra i progetti acquisiti nell'ultimo anno l'impresa segnala un complesso residenziale composto da quattro edifici da 48 unità abitative a Rubano (PD) per conto di Autostore, società per la quale è impegnata anche nella costruzione di "Miramura", un nuovo complesso residenziale immerso nel verde a Cittadella (PD).

Dopo tre anni di calo nel 2024 torna a crescere la forza lavoro (in cui non sono presenti dirigenti) del 7,1 per cento ma con un incremento del solo 1,4 per cento del costo del personale.

Tiemme Costruzioni Generali è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI/PdR 125:2022 e redige un codice etico.



**SOCIETÀ:** Tiemme Costruzioni Edili Spa

**INDIRIZZO:** Via Antonio Vivaldi, 1 - 35012 Camposampiero (PD)

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

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	40.047	48.018	45.132	33.705	34.997
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	40.047	48.018	45.132	33.705	34.647
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	80,0	83,0	83,0	80,0	80,0
Ebitda	8.686	11.375	4.912	2.701	1.747
Ebit	8.122	10.894	4.272	2.266	1.100
Utile al netto delle imposte	5.404	7.126	2.540	1.190	205
Patrimonio netto	24.713	25.314	19.339	17.838	16.648
Posizione finanziaria netta	6.583	7.119	12.418	15.143	15.118
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	60	56	58	59	61
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	21	16	12	16	17
Operai	39	37	45	42	44
Costo del personale	3.022	2.981	2.835	2.898	2.606

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
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 - 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 Acapulco	Resana (TV)	Residenziale	2023	n.d	100,0
Parco Ducale srl	Treviso	Residenziale	2024	n.d	100,0
Autostore srl	Rubano (PD)	Residenziale	2024	n.d	100,0

• 51 •

# Raggi Costruzioni e Restauri

**Al suo esordio l'impresa fiorentina che fa parte di un gruppo multinazionale diversificato rallenta la grande crescita dell'ultimo quinquennio**

**limitando l'impegno sullo sviluppo immobiliare.**

**Dopo i numeri record del 2023 i dati reddituali tendono a normalizzarsi**

Esordisce in 51ª posizione l'impresa in provincia di Firenze che nel 2024 prosegue un percorso di crescita che le ha permesso di incrementare di oltre due volte e mezzo il giro d'affari nell'ultimo quinquennio (più 2 percento nell'ultimo esercizio).

Nata nel 2004 a Pontassieve (FI), Raggi Costruzioni e Restauri si pone come naturale evoluzione di una storia imprenditoriale iniziata con la ditta Raggi Vittorio 75 anni fa e passata attraverso l'Impresa Edile Santa Brigida. Oggi la società è parte di un gruppo diversificato composto da: RR Retail, general contractor specializzato nel retail di lusso e con sedi secondarie a New York e Londra; Target Costruzioni, attiva principalmente nell'edilizia industriale; Vicano, azienda che distribuisce pavimenti, rivestimenti e arredo bagno; Raggi Cave, impegnata nell'estrazione e lavorazione di pietra di Santa Brigida; Emporio Edile, che commercia prodotti per l'edilizia.

L'azienda è attiva esclusivamente nell'edilizia privata affiancando alle costruzioni un minoritario impegno nello sviluppo immobiliare. I cantieri sono concentrati in ambito regionale, ma non mancano esperienze fuori dalla Toscana in Piemonte, Sardegna e Umbria. I ricavi nel 2024 riguardano per il 50 percento interventi in campo ricettivo, per il 30 percento nel residenziale e per il restante 20 percento nell'industriale/logistico. Le opere di ristrutturazione prevalgono sulle nuove costruzioni con un rapporto di 75/25.

Il conto economico civilistico 2024 evidenzia una generale riduzione dei numeri reddituali: l'ebitda cala del 35 percento, l'ebit del 41,7 percento e l'utile netto del 45,4 percento.

L'indebitamento finanziario netto, salito del 29 percento, torna a superare in valore assoluto il patrimonio netto, pur cresciuto del 13,2 percento.

Il portafoglio ordini può contare nell'ultimo esercizio su 25 milioni di nuove commesse tra le quali si segnalano: la realizzazione (in collaborazione con la società impiantistica Intec) delle nuove residenze Zenit presso l'ex-Manifattura Tabacchi di Firenze (dove sta già lavorando a uno studentato per conto delle primarie società immobiliari Prelios e Hines Italy) che consistono in 34 unità abitative firmate dallo studio Quincoces Dragò & Partners del valore di 10,5 milioni; i lavori di restauro e ristrutturazione di Castello Sonnino a Quercianella (LI) e Villa Saletta a Palaia (PI) del valore complessivo di 12,5 milioni. L'organico, che da due anni vanta la presenza di un dirigente, nel 2024 cresce dell'8,5 percento con un aumento del costo del personale del 4,1 percento. Raggi Costruzioni e Restauri è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018 e redige un codice etico. Il bilancio civilistico 2024 è revisionato da Rina.

**RAGGI**  
COSTRUZIONI E RESTAURI

**SOCIETÀ:** Raggi Costruzioni e Restauri Srl

**INDIRIZZO:** Via Pietro Nenni, 13 - 50065 Pontassieve (FI)

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

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	39.839	39.054	33.896	26.619	14.960
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	39.839	39.054	33.896	26.619	14.960
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	3.557	5.476	2.224	1.649	810
Ebit	2.730	4.684	2.044	1.487	686
Utile al netto delle imposte	1.078	1.975	1.016	605	506
Patrimonio netto	7.473	6.604	4.934	4.278	3.672
Posizione finanziaria netta	7937	6.152	11.503	7963	6.929
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	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	2.023	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	2.023	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	64	59	50	50	46
Dirigenti	1	1	-	-	-
Impiegati	18	13	15	15	12
Operai	45	45	35	35	34
Costo del personale	3.412	3.276	2.688	2.452	1.861

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	90,0	90,0	90,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	10,0	10,0	10,0
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	30,0	n.d.	n.d.
Edilizia ricettiva	50,0	n.d.	n.d.
Edilizia terziaria/direzionale	-	n.d.	n.d.
Edilizia industriale/logistica	20,0	n.d.	n.d.
Altro (specificare)	-	n.d.	n.d.
Nuovo	25,0	n.d.	n.d.
Ristrutturazione	75,0	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 (%)
Compendio immobiliare Settignano - Privato	Firenze	Restauri e ristrutturazioni	2021	15.000	100,0
Ex Manifattura Tabacchi - Nuovo Studentato B1 - Prelios SGR e Hines Italy RE	Firenze	Ricettivo	2023	43.000	55,0
Ex Manifattura Tabacchi - Residenze Zenit B8 - MTDM s.r.l.	Firenze	Residenziale	2024	10.500	70,0
Castello Sonnino - Privato	Quercianella (LI)	Restauri e ristrutturazioni	2024	2.000	100,0
Villa Saletta - Privato	Palaia (PI)	Restauri e ristrutturazioni	2024	10.500	100,0

• 52 •

# Alpha General Contractor

**Balzata agli onori delle cronache per l'acquisto di un ramo d'azienda della più blasonata cooperativa CMC, l'impresa fiorentina attiva esclusivamente in ristrutturazioni nell'edilizia residenziale riduce il fatturato ma migliora i margini reddituali e più che raddoppia la posizione finanziaria netta attiva**

La seconda impresa fiorentina in classifica (ma con sede legale a Milano) perde quest'anno undici posizioni scontando per il secondo esercizio consecutivo una riduzione della cifra d'affari civilistica del 32,1 per cento.

Nata nella forma attuale solo nel 2019 a Sesto Fiorentino (FI), Alpha General Contractor può contare su esperienze e competenze maturate dal gruppo Finres dal 2007 e ha operato nello scorso triennio come contraente unico di interventi di riqualificazione energetica "superbonus" e antisismica "sismabonus", gestendo le attività operative nel campo del construction management.

L'impresa, che ha assunto la qualifica di ESCo (Energy Service Company) e ancora nel 2024 ha realizzato il 100 per cento dei ricavi in edilizia privata, lo scorso giugno ha portato a termine un'importante operazione di m&a per riposizionarsi sul mercato pubblico: l'acquisto per 17,5 milioni del ramo d'azienda della storica cooperativa ravennate CMC (aderente al Consorzio Integra e in concordato preventivo con continuità aziendale dal 2020) che comprende il marchio, quasi 600 dipendenti, una serie di infrastrutture e appalti, oltre ad alcune società partecipate.

Nell'ultimo esercizio i ricavi riguardano esclusivamente interventi in campo residenziale al 100 per cento relativi a opere di ristrutturazione, con cantieri concentrati principalmente in Toscana (ma non sono mancate esperienze anche in Emilia-Romagna e Piemonte).

Dopo la forte riduzione dell'esercizio precedente, nel 2024 il conto economico torna a evidenziare

un'importante crescita di ebitda (salito del 39 per cento) ed ebit (20,4 per cento), mentre l'utile netto si riduce del 44,3 per cento.

Lo stato patrimoniale 2024 conferma per il quarto anno consecutivo una posizione finanziaria netta attiva più che raddoppiata in valore assoluto rispetto all'esercizio precedente, ma il capitale netto si riduce del 40,4 per cento.

Il portafoglio ordini nel 2024 può contare su numerose nuove commesse tra cui quattro interventi di riqualificazione di edifici residenziali in Toscana ed Emilia-Romagna e in particolare a Castelfranco di Sotto (PI), Lagosanto (FE), Roccastrada (GR) e Bientina (PI), per un valore complessivo di 55 milioni.

L'organico, che da tre anni comprende un dirigente, torna a crescere del 15,4 per cento dopo il calo del 2023, ma il costo del personale scende dell'11,9 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 CEI 11352:2014, UNI/PdR 125:2022, oltre a redigere un codice etico.



**SOCIETÀ:** Alpha General Contractor Srl

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

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



DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	38.347	56.488	60.838	49.198	658
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	38.347	56.488	60.838	49.198	658
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	12.167	8.756	25.486	18.112	301
Ebit	10.015	8.316	25.425	18.102	300
Utile al netto delle imposte	3.354	6.023	25.790	18.754	300
Patrimonio netto	11.628	19.513	21.818	13.489	217
Posizione finanziaria netta	- 46.467	- 20.446	- 857	- 2.960	534
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	100.000	140.000	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	n.d.	100.000	140.000	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	75	65	116	52	3
Dirigenti	1	1	1	-	-
Impiegati	20	19	48	18	3
Operai	54	45	67	34	-
Costo del personale	5.127	5.821	4.238	1.071	18

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
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 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
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 (%)
Via Della Chiesa 66	Castelfranco di Sotto (PI)	Residenziale	2024	15,000	100,0
Viale Italia 53	Lagosanto (FE)	Residenziale	2024	14,000	100,0
Via San Martino 44	Roccastrada (GR)	Residenziale	2024	13,000	100,0
Piazza Martiri della Libertà 2	Bientina (PI)	Residenziale	2024	13,000	100,0

• 53 •

## Imaco

**All'attività da general contractor (soprattutto in edilizia privata e in ristrutturazioni) affianca servizi di impiantistica. Dopo i risultati record del 2023 i dati del conto economico sono tutti in forte calo e anche lo stato patrimoniale diventa deficitario. Ma raddoppia il portafoglio ordini**

L'impresa romana riduce per la prima volta nel quinquennio la cifra d'affari civilistica del 18,9 per cento oltre a evidenziare un calo della quota in edilizia privata dal 95,2 all'85 per cento che le costa 11 posizioni in classifica.

Nata a San Cesareo (RM) nel 2006, Imaco è un'impresa specializzata in opere edili (solamente per il 7 per cento pubbliche) affiancando all'attività da general contractor servizi di impiantistica. Nel 2021 ha iniziato un processo di crescita con l'acquisto di Sicea 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.

La società opera esclusivamente sul territorio nazionale (anche attraverso le sedi secondarie di Udine e Muros (SS)), ma concentra la maggioranza dei propri cantieri nella Capitale. L'80 per cento dei ricavi in edilizia privata riguardano interventi residenziali, mentre il rimanente 20 per cento è equamente suddiviso tra strutture ricettive e industriali/logistiche. Se nell'ultimo triennio le ristrutturazioni si sono sempre rivelate predominanti, nel 2024 esse scendono al 30 per cento in favore delle nuove costruzioni, salite al 70 per cento.

Dopo i numeri record del 2023, il conto economico civilistico nell'ultimo esercizio registra un calo generale dei dati reddituali: l'ebitda si riduce del 75,2 per cento, l'ebit del 79,8 per cento e l'utile netto del 77,9 per cento.

Lo stato patrimoniale 2024 vede incrementarsi l'indebitamento finanziario netto del 73,6 per cento, superando a differenza dell'anno prima in valore assoluto il capitale netto, ridotto del 3,3 per cento.

Il portafoglio ordini in edilizia privata raddoppia nell'ultimo anno grazie a nuovi contratti incrementati del 20 per cento. Tra questi si segnalano: la ristrutturazione dell'hotel Cicerone di Roma del valore di 3 milioni e i lavori per la sede di "The British School of Milan" da 20,2 milioni.

A questi si aggiungono nei primi mesi 2025: la costruzione del nuovo hotel Tiburtina a Roma (10,9 milioni) con l'annesso parcheggio multipiano (33,6 milioni); la riqualificazione a Milano dell'edificio 5 "Arturo Danusso" del Polimi (2,5 milioni); la nuova sede Inail di Ancona (14,2 milioni) e la realizzazione "chiavi in mano" delle opere in calcestruzzo armato del complesso residenziale romano Fo.RO. Living firmato MCA - Mario Cucinella Architects.

L'organico, che non comprende alcun dirigente, nel 2024 cala del 5,2 per cento, ma il costo del personale cresce ugualmente del 3,4 per cento (38,5 milioni)..

Imaco possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI EN ISO 37001:2016, UNI EN ISO 20400:2017, UNI EN ISO 50001:2018, SA 8000:2014 e UNI/PdR 125:2022, oltre a redigere un codice etico. Il bilancio civilistico 2024 è revisionato da KPMG.

**SOCIETÀ:** Imaco Spa

**INDIRIZZO:** Viale Castro Pretorio, 122 - 00185 Roma

**SITO WEB:** imacospa.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	44.859	55.310	29.670	26.092	15.434
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	38.130	52.642	29.063	25.636	13.077
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	1.541	6.224	1.402	1.837	697
Ebit	1.132	5.695	1.138	1.393	313
Utile al netto delle imposte	402	1.816	660	208	42
Patrimonio netto	4.474	4.626	2.723	1.919	2.298
Posizione finanziaria netta	6.485	3.735	5.270	2.765	3.710
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	106.000	75.000	35.000	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	140.000	70.000	71.250	33.250	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	70.000	78.000	65.000	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	60.000	50.000	61.750	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	164	173	126	93	76
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	44	50	29	41	20
Operai	119	123	64	85	54
Costo del personale	7.917	7.655	5.314	4.086	2.931

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	85,0	88,0	98,0
Edilizia pubblica	7,0	5,0	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	1,0	1,0	1,0
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	2,0	6,0	1,0
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	80,0	72,0	80,0
Edilizia ricettiva	10,0	3,0	4,0
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	10,0	25,0	16,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	70,0	30,0	30,0
Ristrutturazione	30,0	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 (%)
Realizzazione edificio sede INAIL Ancona INAIL	Ancona	Terziaria	2025	14.190	100,0
Sardegna - Realizzazione delle Opere Civili "chiavi in mano" per Le linee specifiche alstom spa	Sardegna	Terziaria	2025	6.350	100,0
Ristrutturazione, riqualificazione dell'ed. 5 Danusso POLITECNICO DI MILANO	Milano	Terziaria	2025	2.456	100,0
Opere in C.A. Piazza dei Navigatori - Roma DITTA FEDERICI e IGLIORI SPA	Roma	Residenziale	2025	38.489	100,0

• 54 •

## Nigro & C. Costruzioni

**Presidia la piazza milanese oltre a quella fiorentina e aumenta l'impegno nel mercato industriale/logistico rispetto al terziario/direzionale seguito dal residenziale. Nello sportivo vanta il successo del "Viola Park". Nel 2024 riduce l'indebitamento finanziario**

È la terza impresa toscana in classifica dal momento che per il secondo anno consecutivo riduce la cifra d'affari civilistica: del 17,6 percento nel 2024 (ma nonostante ciò conferma la sua 54° posizione).

Attivo dal 2000 nel settore delle costruzioni tramite una ditta individuale, nel 2006 l'imprenditore calabrese Giovanni Nigro fonda a Prato l'impresa Nigro & C. Costruzioni, che oggi opera esclusivamente nell'edilizia privata (ma fino al 2021 era presente, con una quota marginale, nel settore pubblico) operando anche in conto proprio attraverso un'attività di sviluppo immobiliare che nel 2024 pesa per il 10 per cento sui ricavi.

L'impresa dopo essersi affermata tra i player di riferimento in Toscana, in particolare in una piazza rimasta negli anni sguarnita come quella fiorentina, più di recente ha deciso di presidiare anche il mercato milanese.

Se fino allo scorso esercizio l'edilizia terziaria/direzionale pesava per oltre la metà sul fatturato dell'azienda, nel 2024 questo settore scende al 35 per cento, superato dall'industriale/logistico (salito dal 38 al 40 per cento) e seguito dal residenziale (in crescita dal 12 al 25 per cento). Importante anche l'attività nella costruzione di impianti sportivi: basti pensare al prestigioso centro d'allenamento "Viola Park" inaugurato a fine 2023 da Nigro & C. per conto della Fiorentina a Bagno a Ripoli (FI) su progetto dell'architetto Marco Casamonti. Le nuove costruzioni si confermano nel 2024 maggioritarie rispetto ai lavori di ristrutturazione con un rapporto di 85/15.

Nonostante il calo di produzione il conto economico civilistico evidenzia nell'ultimo esercizio un lieve incremento di ebitda ed ebit (rispettivamente più 0,8

e più 1,1 per cento) mentre l'utile netto si riduce del 35,4 per cento.

Lo stato patrimoniale evidenzia un indebitamento finanziario netto che, pur migliorato del 18,8 per cento, si conferma superiore al capitale netto (cresciuto del 7,7 per cento).

Il portafoglio ordini, ridotto del 7,5 per cento, vede calare la quota in edilizia privata dal 100 al 92,4 per cento scontando una riduzione del 17,4 per cento dei nuovi contratti nello specifico settore.

Per il terzo esercizio consecutivo la forza lavoro (che comprende un unico dirigente) si riduce del 3,8 per cento con una riduzione del costo del personale del 10,1 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, aderisce al codice etico di Confindustria Toscana Nord e redige volontariamente un *report* di sostenibilità.



**NIGRO**  
&C  
COSTRUZIONI

**SOCIETÀ:** Nigro & C. Costruzioni Srl

**INDIRIZZO:** Via Giuseppe Valentini, 38 - 59100 Prato

**SITO WEB:** nigrocostruzioni.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	37.284	45.236	62.309	45.101	31.847
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	37.284	45.236	62.309	43.391	30.423
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	1.902	1.886	2.250	1.294	2.042
Ebit	1.738	1.719	2.060	2.201	1.897
Utile al netto delle imposte	445	689	1.584	1.203	923
Patrimonio netto	6.210	5.765	5.076	4.155	2.808
Posizione finanziaria netta	10.349	12.738	8.488	10.905	9.938
Portafoglio ordini a fine esercizio	122.402	132.288	100.000	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	113.145	132.288	94.500	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	59.160	60.000	50.000	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	49.548	60.000	45.000	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	25	26	30	35	31
Dirigenti	1	1	1	1	1
Impiegati	10	11	11	12	11
Operai	14	14	18	22	19
Costo del personale	1.020	1.135	1.369	1.532	1.370

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	90,0	95,0	98,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	10,0	5,0	2,0
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	25,0	12,0	10,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	35,0	50,0	55,0
Edilizia industriale/logistica	40,0	38,0	35,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	85,0	85,0	80,0
Ristrutturazione	15,0	15,0	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 (%)
Emmegel Srl	Firenze	Logistica	2022	8.990	100,0
Il Poggino	San Giuliano Terme (PI)	Gda	2022	20.000	100,0
Vitrum Srl	Empoli (FI)	Residenziale	2023	13.000	100,0
PGT Srl	Milano	Trasformazione	2023	5.000	100,0
Eurospin	Montemurlo (PO)	Gda	2023	5.000	100,0

• 55 •

## VF Costruzioni e Restauri

**Socia del consorzio Arco Lavori si è fortemente sviluppata nel quinquennio e sta partecipando con successo a gare di edilizia pubblica. Poco più della metà del fatturato è nel residenziale, il resto nell'industriale/logistica. Nel 2024 il conto economico migliora ma non nell'utile netto**

L'impresa modenese fa il suo esordio in classifica registrando nel 2024 il massimo valore della produzione del quinquennio (cresciuto del 10,3 per cento rispetto al 2023), pur in presenza di un calo della quota in edilizia privata dal 100 al 69,6 per cento.

VF Costruzioni e Restauri è una società di recente fondazione, nata a San Felice sul Panaro (MO) nel 2013 su iniziativa dell'imprenditore Vincenzo Oliva, che nell'ultimo quinquennio si è fortemente sviluppata (dal 2020 il fatturato è cresciuto di oltre 20 volte) potendo contare anche sull'appartenenza al consorzio Arco Lavori.

Se fino al 2022 i lavori riguardavano esclusivamente interventi per clienti privati (affiancati a operazioni sviluppate in proprio che valgono il 20 per cento nell'ultimo esercizio), negli ultimi due anni l'azienda ha iniziato a partecipare con successo ad appalti pubblici sempre in campo edilizio. La sua attività è limitata al mercato nazionale, con un importante presidio dell'area emiliana, in particolare nelle province di Modena e Bologna.

I ricavi realizzati nel privato riguardano al 54 per cento la costruzione di complessi residenziali (quota scesa dall'85 per cento del 2023), al 45 per cento stabilimenti industriali/logistici (era il 15 per cento) e al rimanente 1 per cento strutture logistiche.

Il conto economico civilistico 2024 evidenzia i massimi ebitda ed ebit dei cinque anni in esame (saliti rispettivamente del 9,9 e 13,2 per cento) mentre l'unico neo è un utile netto ridotto del 15,2 per cento. Lo stato patrimoniale registra un incremento del capitale netto del 39,6 per cento, non però ancora

sufficiente per coprire totalmente l'indebitamento finanziario netto peggiorato del 9,3 per cento.

Il portafoglio ordini può contare su un'enorme crescita (è più che quadruplicato nel 2024) soprattutto per un grande incremento delle commesse pubbliche che provoca una riduzione della quota in edilizia privata dall'80 al 48 per cento nonostante una crescita del 16,1 per cento dei nuovi contratti in questo settore. Tra essi l'impresa segnala due interventi di edilizia industriale: uno presso il porto di Ravenna da 35,9 milioni e uno a Modena per il gruppo di modelliera metallica CPC del valore di 39,3 milioni. L'organico, che per la prima volta nel 2024 vede la presenza di un dirigente, aumenta del 60 per cento con un conseguente incremento del costo del personale del 74,6 per cento.

VF Costruzioni e Restauri è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI/PdR 125:2022, UNI EN ISO 39001:2012, UNI EN ISO 39001:2016, UNI ISO/TS 17033:2020, UNI/PdR 102:2021 e redige un codice etico.

**SOCIETÀ:** VF Costruzioni e Restauri Srl

**INDIRIZZO:** Via Campo di Pozzo, 171 - 41038 San Felice sul Panaro (MO)

**SITO WEB:** vfcostruzioni.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	53.048	48.092	26.335	9.742	2.599
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	36.895	48.092	26.335	9.742	2.599
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	80,0	72,0	70,0	56,0	23,0
Ebitda	5.112	4.651	3.160	1.583.457	223
Ebit	4.710	4.160	2.994	1.520	218
Utile al netto delle imposte	2.133	2.516	2.055	1.026	143
Patrimonio netto	7.517	5.384	2.114	1.064	607
Posizione finanziaria netta	8.785	8.034	n.d.	n.d.	n.d.
Portafoglio ordini a fine esercizio	197.513	48.699	46.654	27.652	6.695
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	94.806	38.959	46.654	27.652	6.695
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	206.753	53.027	48.695	28.635	7.265
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	52.685	45.370	26.335	9.742	7.265
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	104	65	38	21	13
Dirigenti	1	-	-	-	-
Impiegati	51	28	13	5	4
Operai	52	37	25	16	9
Costo del personale	4.713	2.700	1.835	928	350

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	69,6	90,0	100,0
Edilizia pubblica	30,4	10,0	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	54,0	85,0	90,0
Edilizia ricettiva	1,0	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	45,0	15,0	10,0
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 (%)
Direzionale 90 - Iren	Reggio Emilia	Privato/ Condominio	2021	4.207	100,0
Elle	Campogalliano (MO)	Privato/ Condominio	2022	5.960	100,0
Ex Fonderie	Modena	Industriale/ logistica	2023	20.750	100,0
CPC Totale	Modena	Industriale/ logistica	2024	39.311	100,0
Porto Ravenna	Ravenna	Industriale/ logistica	2024	35.879	100,0

• 56 •

# Mingori

**Nel 2024 riduce il fatturato di un quarto (ma vanta una filiale in Marocco che realizza autostrade).  
Abbandona l'edilizia residenziale per l'industriale /logistica. Riduce i dati reddituali dopo  
il record del 2023 ma migliora lo stato patrimoniale.  
È ottima la crescita del portafoglio ordini**

Dopo due anni di netta crescita, nel 2024 l'impresa parmense evidenzia un calo della cifra d'affari consolidata del 24 per cento che le costa sei posizioni in classifica.

Giunta alla sesta generazione, Mingori è una storica realtà familiare nata nel lontano 1895 che nel 2023 è diventata una "società benefit".

L'impresa lavora esclusivamente nell'edilizia privata in conto terzi affiancandovi nel 2024 un 15 per cento di ricavi in interventi di impiantistica tramite la società Neos che offre servizi di mep ma anche di interior fit-out. A livello geografico concentra i cantieri nel Centro-Nord Italia (in particolare in Emilia-Romagna e in Lombardia) ma non sono mancate in passato esperienze all'estero come recentemente la realizzazione della sede della casa farmaceutica Teva Biotech a Ulm in Germania, terminata nel 2022. Inoltre il gruppo può vantare il controllo di un'impresa in Marocco (Mituc) che si specializza in interventi infrastrutturali (in particolare autostradali).

Se l'edilizia residenziale fino al 2022 pesava per l'83 per cento sui ricavi (e nello scorso esercizio per il 41 per cento), nell'ultimo anno è del tutto assente mentre gli interventi in campo industriale/logistico salgono nel 2024 dal 17 all'83 per cento e il restante 17 per cento si divide tra terziario/direzionale (15 per cento) e ricettivo (2 per cento). Nel 2024 le nuove costruzioni tornano a prevalere sui lavori di ristrutturazione salendo dal 43 al 70 per cento.

Il conto economico 2024 evidenzia un generale calo dei dati reddituali (peraltro dai valori record del 2023): l'ebitda si riduce del 30 per cento, l'ebit del 32,7 per cento e l'utile netto del 24,5 per cento. La posizione finanziaria netta, attiva negli ultimi due

esercizi, diventa nel 2024 passiva per 2,8 milioni ma è ampiamente coperta da un patrimonio netto incrementato del 27,9 per cento.

In chiave futura ottime notizie arrivano dal portafoglio ordini che grazie a 35 milioni di nuove commesse cresce del 46 per cento. Tra i contratti acquisiti nell'ultimo anno spicca la realizzazione di un nuovo punto vendita Leroy Merlin a Milano del valore di 12,5 milioni e, soprattutto, i lavori di ristrutturazione, per conto di Immobiliare Beneficium, di Palazzo dell'Agricoltore a Parma, prestigioso edificio storico degli anni '30 di 10 mila mq che ospiterà un nuovo hotel su progetto dell'architetto giapponese Kengo Kuma (in collaborazione con la società italiana di progettazione Starching).

La forza lavoro, che per il secondo anno conferma la presenza di due dirigenti, nel 2024 sconta una riduzione del 30,2 per cento con un conseguente calo del costo del personale del 12,5 per cento.

Mingori è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018 ed Ecovadis, è iscritta alla white list delle società non soggette a tentativi di infiltrazioni mafiose presso la prefettura di Parma, oltre a redigere un codice etico.

**MINGORI**  
GROUP

**SOCIETÀ:** Mingori Srl

**INDIRIZZO:** Via Provesi, 3/A - 43123 Parma

**SITO WEB:** mingorisrl.com



DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	35.817	47.102	35.931	13.414	13.192
(di cui all'estero, in %)	-	-	2,8	17,2	19,1
Valore della produzione nella sola edilizia privata	35.817	47.102	35.931	13.414	13.192
(di cui all'estero, in %)	-	-	2,8	17,2	19,1
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	1.817	2.594	1.963	496	170
Ebit	1.679	2.493	1.542	435	114
Utile al netto delle imposte	725	960	1.319	176	-141
Patrimonio netto	3.355	2.624	1.731	419	238
Posizione finanziaria netta	2.795	- 1.256	-4.917	4.381	2.333
Portafoglio ordini a fine esercizio	92.000	63.000	48.000	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	0	-	-	n.d.	n.d.
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	92.000	63.000	48.000	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	n.d.	n.d.
Ordini acquisiti nell'esercizio	35.000	n.d.	18.000	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	n.d.	n.d.
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	35.000	n.d.	18.000	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	n.d.	n.d.
Numero dipendenti	37	53	21	20	18
Dirigenti	2	2	3	3	-
Impiegati	29	35	15	15	15
Operai	6	6	3	2	3
Costo del personale	2.452	2.803	1.447	1.315	1.099

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	85,0	100,0	100,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	15,0	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	-	41,0	83,0
Edilizia ricettiva	2,0	10,0	-
Edilizia terziaria/direzionale	15,0	32,0	6,0
Edilizia industriale/logistica	83,0	17,0	11,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	70,0	43,0	36,0
Ristrutturazione	30,0	57,0	64,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Immobiliare Beneficium - Ristrutturazione albergo	Parma	Ricettivo	2023	35.000	100,0
IBSA Group - Nuovo Headquarter	Lodi	Direzionale	2022	14.000	100,0
Esselunga Spa - Nuovo punto vendita	Modena	Terziario	2023	28.000	100,0
MAHLE Group - Nuovo Headquarter	Parma	Industriale	2023	16.500	100,0
Leroy Merlin Italia - Nuovo punto vendita	Milano	Terziario	2024	12.500	100,0

• 57 •  
**Uniko**

**Anche questa impresa (specializzata in ristrutturazioni con un terzo di servizi in impiantistica) riduce il fatturato dopo due anni di boom con il superbonus.**

**Dopo i record del 2023 ridimensiona molto i dati reddituali ma al contempo riduce fortemente l'indebitamento**

Fa il suo esordio quest'anno in classifica (ma era già apparsa nel successivo aggiornamento on-line della scorsa edizione) in 57ª posizione l'impresa viterbese che nel 2024 riduce la cifra d'affari civilistica del 58,6 per cento dopo due anni di grande crescita favorita da numerosi lavori di efficientamento energetico finanziati dal superbonus.

Fondata nel 2011 a Orte (VT), Uniko è un'impresa che opera sul mercato in qualità di general contractor ed ESCo (Energy Service Company) affiancando ai lavori un'attività di sviluppo immobiliare e che dal giugno 2023 è diventata società benefit. Attiva esclusivamente a livello nazionale, l'impresa concentra i cantieri nell'Italia centrale e in particolare nel Lazio, ma non mancano referenze in Liguria e Umbria.

Nel 2024 i ricavi riguardano al 70 per cento interventi di edilizia privata e al 30 per cento servizi di impiantistica, concentrando il 90 per cento dell'attività nel settore residenziale e ripartendo il restante 10 per cento tra ricettivo e industriale/logistico. Le ristrutturazioni si confermano il core business dell'impresa con una quota di fatturato del 90 per cento rispetto alle nuove costruzioni anche nell'ultimo anno marginali.

Dopo i numeri record del 2023, il conto economico civilistico nell'ultimo esercizio evidenzia un generale calo dei dati reddituali: l'ebitda si riduce del 63,2 per cento, l'ebit del 56,5 per cento e l'utile netto del 92,4 per cento.

Decisamente migliore è invece l'andamento a livello finanziario/patrimoniale: l'indebitamento netto infatti migliora del 67,8 per cento e torna a essere ampiamente coperto dal capitale netto conferma-

tosì sui numeri dell'esercizio precedente (più 0,2 per cento).

Il portafoglio ordini a fine esercizio risulta più che dimezzato, scontando un calo del 72 per cento dei nuovi contratti acquisiti nel 2024 (tutti in edilizia privata). Tra le commesse dell'ultimo anno si segnalano: la riqualificazione a Genova di due torri residenziali da dieci piani del valore di 4,8 milioni; l'efficientamento energetico e miglioramento sismico di un edificio abitativo a Tuscania (VT) da 4,9 milioni e due lavori a Roma per conto della onlus YWCA e per l'Ente Regionale per il Diritto allo Studio Universitario del Lazio del valore complessivo di 4,7 milioni.

L'organico, che non prevede la presenza di alcun dirigente, nell'ultimo esercizio si riduce del 29,1 per cento con un calo del 16,1 per cento del costo del personale.

Uniko è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI EN ISO 37001:2016, UNI/PdR 125:2022, UNI CEI 11352:2014 e di un rating di legalità due stelle +, è iscritta alla *white list* delle società non soggette a tentativi di infiltrazioni mafiose presso la prefettura di Viterbo e redige volontariamente un codice etico.

**SOCIETÀ:** Uniko Spa SB

**INDIRIZZO:** Via Tuscania snc - 01028 Orte (VT)

**SITO WEB:** unikospa.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	33.593	81.208	43.286	12.940	16.275
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	33.593	81.208	43.286	12.940	16.275
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	8.244	22.667	11.882	2.759	127
Ebit	7.805	17.949	11.741	2.691	113
Utile al netto delle imposte	527	6.918	7.635	1.154	30
Patrimonio netto	14.859	14.831	8.913	1.277	123
Posizione finanziaria netta	6.964	21.608	3.464	642	646
Portafoglio ordini a fine esercizio	10.000	21.500	15.600	8.540	2.540
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	10.000	21.500	15.600	8.540	2.540
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	16.624	59.326	28.969	5.504	6.835
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	16.624	59.326	28.969	5.504	6.835
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	61	86	48	24	11
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	8	10	16	7	2
Operai	53	76	32	17	9
Costo del personale	2.866	3.414	1.323	708	169

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	70,0	70,0	80,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	30,0	30,0	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	90,0	90,0	90,0
Edilizia ricettiva	5,0	5,0	10,0
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	5,0	5,0	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	10,0	10,0	20,0
Ristrutturazione	90,0	90,0	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 (%)
23022  Condominio via del Lago Cimino 11	Ronciiglione (VT)	Residenziale	2023	2.150	100,0
24010  Complesso Immobiliare Via Chiaravagna	Genova (GE)	Residenziale	2024	4.800	100,0
24011  Onlus YWCA	Roma (RM)	Residenziale	2024	3.984	100,0
24012  DiSco Lazio	Roma	Ricettivo	2024	750	100,0
24014  Green Build	Toscana (VT)	Residenziale	2024	4.940	100,0

• 58 •

## Mario Neri

**Dopo i numeri record del 2023 il 2024 vede calare il fatturato. Ha come grandi clienti le industrie dell'automotive e della ceramica e differenza nei servizi all'industria. Per il secondo anno calano i dati reddituali ma conferma la posizione finanziaria netta, attiva in tutto il quinquennio**

Nonostante un calo della cifra d'affari civilistica 2024 del 22 per cento dopo i numeri record dell'esercizio precedente, l'impresa modenese guadagna tre posizioni in classifica.

Fondata negli anni '20 dall'imprenditore Alfonso Neri, nonno degli attuali titolari, Mario Neri è un'impresa familiare giunta alla terza generazione che acquisì l'attuale denominazione già nel 1933 quando a capo dell'azienda succedette l'omonimo figlio, diventando poi società per azioni nel 1972.

Attiva esclusivamente nell'edilizia privata in conto terzi, l'impresa lavora prevalentemente nel territorio emiliano dove può vantare importanti rapporti con le grandi realtà industriali dell'area, soprattutto nei settori dell'automotive e della ceramica 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.

Non è quindi un caso se il 90 per cento dei ricavi riguarda interventi di edilizia industriale/logistica, mentre il restante 10 per cento si riferisce al settore residenziale.

Rispetto al core business nelle costruzioni il gruppo differenzia l'offerta attraverso numerosi servizi che spaziano dalle pulizie civili e industriali, agli interventi ecologici e ambientali, fino al catering.

Il conto economico nel 2024 evidenzia per il secondo anno un generale calo dei dati reddituali: l'ebitda si riduce del 3,6 per cento, l'ebit del 30,2 per cento e l'utile netto del 24,8 per cento.

Lo stato patrimoniale conferma ancora una volta la posizione finanziaria netta attiva che caratterizza tutti i cinque anni in esame, pur peggiorandola nell'ultimo esercizio del 13,2 per cento, mentre il ca-

pitale netto si incrementa del 5,6 per cento.

Tra le commesse acquisite nel 2024 l'impresa segnala: l'ampliamento della warehouse/magazzino logistico di Lamborghini a Sant'Agata Bolognese (BO) del valore di 2,5 milioni; due lotti della riqualificazione di alcuni fabbricati industriali di Ducati a Bologna (4,1 milioni); la ristrutturazione di un piano della palazzina direzionale di Ferrari a Maranello (MO) (1,2 milioni). A queste si aggiungono nei primi mesi del 2025: un ulteriore ampliamento della warehouse di Lamborghini (2,2 milioni); la ristrutturazione di Casa Enzo Ferrari a Maranello (900 mila euro); la realizzazione del nuovo polo uffici e dello showroom di ABK Group (3,3 milioni) e l'ampliamento della sala mostra di Fincibec (1,6 milioni) (entrambi a Sassuolo (MO)); la realizzazione di quattro palazzine residenziali a Formigine (MO) del valore di 4 milioni.

Per il secondo anno la forza lavoro (che non vede la presenza di alcun dirigente) si riduce dell'8,3 per cento con un calo del costo del personale del 5,1 per cento.

Mario Neri possiede i certificati UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 45001:2018 e UNI EN ISO 14001:2015 e inoltre redige un codice etico.

---

**SOCIETÀ:** Mario Neri Spa

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

**SITO WEB:** marioneri.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	32.147	41.236	31.797	36.366	28.611
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	32.147	41.236	31.797	36.366	28.611
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	3.256	3.379	3.571	3.406	329
Ebit	1.855	2.658	3.483	3.063	914
Utile al netto delle imposte	1.509	2.007	2.473	2.147	626
Patrimonio netto	15.640	14.817	13.361	11.113	9.071
Posizione finanziaria netta	- 8.443	- 9.729	- 2.828	- 1.788	- 4.801
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	200	218	228	206	209
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	31	30	30	29	32
Operai	169	188	198	177	177
Costo del personale	8795	9.268	9.647	9.091	8.175

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	80,0	80,0	60,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	20,0	20,0	40,0
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
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 Warehouse - Lamborghini S.p.A.	S.Agata Bolognese (BO)	Industriale	2025	2.200	100,0
Ristrutturazione Casa Enzo Ferrari - Ferrari S.p.A.	Maranello (MO)	Direzionale	2025	900	100,0
Nuovo Polo Uffici e Showroom - ABK Group	Sassuolo (MO)	Terziario/ direzionale	2025	3.300	100,0
Ampliamento Sala Mostra - Fincibec S.p.A.	Sassuolo (MO)	Terziario/ direzionale	2025	1.600	100,0
Costruzione 4 Plazzine Residenziali	Formigine (MO)	Residenziale	2025	4.000	100,0

• 59 •

## Teicos UE

**Nell'edilizia realizza solo interventi di ristrutturazione ma nel 2024 quelli nel terziario direzionale superano l'edilizia residenziale. Al (limitato) calo della produzione corrisponde un generale deterioramento dei dati reddituali mentre migliora lo stato patrimoniale**

La riduzione della cifra d'affari civilistica 2024 del 9,2 per cento, alla quale si aggiunge un calo della quota in edilizia privata dal 95 al 70 per cento, costa all'impresa milanese sette posizioni in classifica dopo l'esordio dello scorso anno.

Teicos nasce nella capitale lombarda nel 1995 come società in accomandita semplice specializzata in coperture su iniziativa degli imprenditori Giorgio Albinati e Guido Hugony, ma negli anni si è consolidata sul mercato e ha diversificato l'offerta tramite: Teicos UE, dedicata a interventi edili in conto terzi nel pubblico e nel privato, Teicos Costruzioni, orientata allo sviluppo di attività immobiliari, Teicos Energia, specializzata nell'integrazione di energie rinnovabili e nell'efficientamento energetico degli edifici, Teicos immobiliare, che si occupa di gestione del patrimonio costruito.

A queste società si aggiungono divisioni quali: Re-Space (nata nel 2004), che sviluppa iniziative di rigenerazione urbana, Energia | Fotovoltaico (2021), dedicata alla progettazione, installazione e manutenzione di impianti termici ed elettrici, e CorTech (2022), attiva nell'industrializzazione del cantiere tramite soluzioni modulari prefabbricate.

Con il termine dei benefici fiscali "superbonus" l'impresa ha dato un nuovo impulso all'impegno in campo pubblico, salito nel 2024 fino a una quota del 30 per cento dei ricavi anche grazie alla collaborazione del consorzio Arco Lavori di cui è socia. Una delle commesse più recenti riguarda i lavori di restauro e valorizzazione della Villa Reale di Monza in ati con Restauri Formica.

Il fatturato nel privato riguarda esclusivamente interventi di ristrutturazione e nel 2024 si nota un forte calo della quota di lavori in edilizia residenziale (dal 90 al 45 per cento) in favore di quelli nel terziario/direzionale (saliti dal 10 al 55 per cento).

Al calo della produzione corrisponde nel 2024 una generale riduzione dei dati reddituali: l'ebitda scende del 35,6 per cento, l'ebit del 40,3 per cento e l'utile netto del 29,1 per cento.

Lo stato patrimoniale evidenzia invece un deciso miglioramento dell'indebitamento finanziario netto (meno 66,3 per cento) e un lieve incremento del capitale netto (più 3,2 per cento).

Tra i contratti acquisiti nel 2024 l'impresa segnala solamente un intervento di riqualificazione edilizia riguardante un condominio a Garbagnate Milanese (MI) del valore di 2,3 milioni.

Nonostante la riduzione del fatturato l'organico (che comprende un unico dirigente) nell'ultimo anno cresce del 27,1 per cento ma con un aumento del costo del personale limitato però all'8,4 per cento.

Teicos UE possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI EN ISO 37001:2016, SA 8000:2014 e UNI/PdR 125:2022, adotta il modello organizzativo D.Lgs. 231/2001, ha ottenuto il rating di legalità (due stelle ++) e redige un codice etico.

**SOCIETÀ:** TeicosUE Srl

**INDIRIZZO:** Via Enrico Caviglia, 3 - 20139 Milano

**SITO WEB:** teicosgroup.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	44.583	49.085	40.686	23.989	7.406
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	31.204	46.631	40.279	23.510	6.517
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	3.392	5.263	5.279	4.435	1.016
Ebit	2.868	4.803	4.890	4.050	578
Utile al netto delle imposte	2.057	2.901	2.414	1.814	381
Patrimonio netto	8.657	8.390	5.489	3.433	2.338
Posizione finanziaria netta	1.724	5.110	6.604	3.001	2.328
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	12.000	11.000	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	61	48	39	22	16
Dirigenti	1	1	1	1	1
Impiegati	43	28	20	12	8
Operai	18	20	19	20	8
Costo del personale	3804	3.510	3.960	2.022	721

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	70,0	95,0	99,0
Edilizia pubblica	30,0	5,0	1,0
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	45,0	90,0	95,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	55,0	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 Galati, 95 Roma	Roma	Residenziale	2022	5.852	100,0
Ca ' Granda TORRE 3	Milano	Residenziale	2023	6.653	100,0
Condominio Corso XXII Marzo 43	Milano	Residenziale	2023	1.646	100,0
Via Ciniselli, Settimo M.se	Settimo Mse (MI)	Residenziale	2023	3.323	100,0
Condominio via Cadore 39	Garbagnate Mse (MI)	Residenziale	2024	2.312	100,0

## • 60 • Fast

**Attiva esclusivamente nell'edilizia privata (industriale e logistica con annessi uffici)  
collabora con società certificate di prefabbricazione e non dichiara operai.  
Il suo fatturato si riprende dopo la forte contrazione del 2023. Nel 2024 il conto economico  
vanta i migliori numeri del quinquennio**

Dopo il forte calo del 2023 l'impresa bergamasca torna a incrementare la cifra d'affari civilistica 2024 del 6,4 percento guadagnando ben dieci posizioni in classifica.

Potendo contare su un'esperienza professionale di oltre 35 anni dei propri fondatori, Fast (nata nel 2009 a Bergamo) è riuscita rapidamente ad affermarsi sul mercato come general contractor specializzato nella realizzazione di edifici chiavi in mano completi di impianti elettrici, meccanici e antincendio, potendo inoltre fornire servizi di assistenza per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate.

Oggi l'impresa è attiva esclusivamente in edilizia privata, realizzando in tutto il Centro-Nord del Paese edifici industriali e logistici in conto terzi con uffici annessi in collaborazione con società certificate di prefabbricazione. Novità rispetto agli scorsi esercizi è la presenza di una quota di ricavi relativa a interventi di ristrutturazione (5 percento) ma le nuove costruzioni si confermano predominanti.

Nei 16 anni di attività Fast può vantare un portafoglio lavori per importanti clienti quali: primari operatori del settore logistico tra cui vanno citati DHL e SDA, sviluppatori immobiliari quali Garbe, Kryalos, Logicor, Prelios, Prologis, Savills e realtà industriali italiane e internazionali come Carapelli, Fasma, L'Oréal, ...

Nel 2024 il conto economico civilistico può vantare i migliori dati reddituali del quinquennio: l'ebitda e l'ebit più che raddoppiano, mentre l'utile netto risulta addirittura più che triplo rispetto all'esercizio precedente.

Lo stato patrimoniale conferma come in tutto il periodo in esame una posizione finanziaria netta attiva, pur peggiorata rispetto al 2023 del 96,1 percento, mentre il capitale netto cresce del 57,6 percento. Tra i contratti acquisiti dall'impresa nell'ultimo anno spiccano: i lavori per la realizzazione del MilEast Logistics Park, un nuovo polo logistico di 22,2 mila mq per conto di Garbe Industriale Real Estate che sorgerà nell'ex-area industriale Alimonti a Covo (BG), concepito per ottenere la certificazione LEED Platinum e del valore di 11,2 milioni; l'ampliamento e la ristrutturazione di un polo produttivo e logistico di proprietà di un'importante multinazionale tedesca a Trento; oltre alla costruzione chiavi in mano di un edificio di quattro piani a Uboldo (VA).

La forza lavoro, in cui non sono presenti né dirigenti né operai (questa seconda una caratteristica tipica dei general contractor cosiddetti "puri"), si riduce del 36,8 percento ma il costo del personale si incrementa dell'11,6 percento.

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, ma non dichiara di redigere un codice etico.



**SOCIETÀ:** Fast Srl

**INDIRIZZO:** Via Silvio Spaventa, 7 - 24122 Bergamo

**SITO WEB:** fastcostruzioni.it



DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	30.911	29.056	55.643	33.373	14.884
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	30.911	29.056	55.643	33.373	14.884
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	1.576	680	769	1.498	667
Ebit	1.620	725	826	1.430	616
Utile al netto delle imposte	1.022	325	453	945	419
Patrimonio netto	2.797	1.775	1.450	1.697	766
Posizione finanziaria netta	- 57	- 1.462	- 1	- 998	- 1.419
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	12	19	19	20	n.d.
Dirigenti	-	-	-	n.d.	n.d.
Impiegati	1	18	7	n.d.	n.d.
Operai	-	-	-	n.d.	n.d.
Costo del personale	1.168	1.047	1.529	727	396

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
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 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	-	-	-
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	100,0	100,0	100,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	95,0	100,0	100,0
Ristrutturazione	5,0	-	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Centro logistico - Kryalos SGR	Linate (MI)	Industiale/ logistica	2022	6.700	100,0
Centro logistico - Savills Management	Biella	Industiale/ logistica	2023	16.200	100,0
Centro logistico - Kryalos SGR	Calderara di Reno (BO)	Industiale/ logistica	2023	6.325	100,0
Centro logistico - Prelios SGR	Collesalveti (LI)	Industiale/ logistica	2023	16.250	100,0
Centro logistico Garbe SGR	Covo (BG)	Industiale/ logistica	2024	11.219	100,0

• 61 •

# Renovalo

**Il 2024 è l'anno del ridimensionamento per questa impresa quotata dopo l'eccezionale sviluppo del fatturato (drogato dal superbonus) dal 2020 al 2023. Vi si associa un peggioramento anche maggiore dei dati reddituali ma un ritorno in attivo della posizione finanziaria netta**

Dopo tre anni di enorme sviluppo con un incremento del fatturato da 4 a 114 milioni dal 2020 al 2023 grazie alle opportunità offerte dagli incentivi fiscali "bonus facciate", "superbonus" ed "ecobonus", l'impresa romana nell'ultimo esercizio sconta un calo della cifra d'affari civilistica del 70,9 percento e della quota in edilizia privata dal 100 al 91,8 percento, perdendo di conseguenza ben 47 posizioni in classifica.

Fondata a Roma nel 2008 come Imprendiroma dal maggio 2024 ha cambiato ragione sociale in Renovalo. Negli anni ha saputo imporsi come general contractor attivo in interventi di rigenerazione urbana e ristrutturazione di edifici destinati a spazi pubblici e commerciali, residenze, uffici e condomini nella Capitale. Nel 2022 la società ha scelto di quotarsi in Borsa al segmento Euronext Growth Milan (EGM) dedicato alle pmi ad alto potenziale di crescita e nel 2024 di trasformarsi in una ESCo (Energy Service Company) oltre a diventare Società Benefit.

Il gruppo di appartenenza comprende altre quattro società (oltre a Noiristrutturiamo che è il 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. Da aprile Renovalo ha acquistato la maggioranza di G.I. General Impianti, azienda attiva nella costruzione di impianti tecnologici civili e industriali.

L'impresa capogruppo dal 2024 affianca al core business nel privato una quota minoritaria di lavori

pubblici (8 percento). Il 95 percento dei ricavi riguarda interventi residenziali, mentre il restante 5 percento è riferito al settore industriale/logistico.

Al forte calo del fatturato corrisponde nel 2024 una riduzione anche più importante dei dati reddituali: l'ebitda scende del 94,4 percento, l'ebit del 95,8 percento e l'utile netto del 98,2 percento.

Una buona notizia è che posizione finanziaria netta, dopo solo un anno di indebitamento, torna attiva per 12,7 milioni, mentre il patrimonio netto evidenzia un calo ma limitato all'1,8 percento.

Il portafoglio ordini (per tre quarti nel privato), dopo essere crollato nell'esercizio precedente, a fine 2024 torna a crescere del 41,7 percento. Tra i contratti acquisiti nell'ultimo anno si segnalano a Roma: i lavori da 1,4 milioni per la ristrutturazione del Pontificio Collegio Internazionale Largo Minervini per conto della Congregazione dei Legionari di Cristo; oltre a quelli per due condomini per un valore complessivo di 1,7 milioni.

La forza lavoro nel 2024 aumenta del 19 percento e vede i dirigenti passare da tre a cinque, con il costo del personale che cresce solo del 5,8 percento.

Renovalo possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, SA8000:2014, UNI CEI 11352:2014 e UNI/PdR 125:2022, oltre a redigere un codice etico. Il bilancio civilistico 2024 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	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	33.256	114.259	47.046	21.222	4.121
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	30.514	114.259	47.046	21.222	4.121
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	1.582	28.068	9.744	5.072	547
Ebit	1.114	26.413	9.496	4.938	508
Utile al netto delle imposte	451	25.460	9.394	5.982	431
Patrimonio netto	32.889	33.492	16.149	4.338	478
Posizione finanziaria netta	-12.670	4.616	-3.766	-2.442	-608
Portafoglio ordini a fine esercizio	59.800	42.200	154.328	90.523	12.205
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	44.404	31.956	154.328	90.523	12.205
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	59.800	42.200	54.315	78.318	11.374
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	44.404	31.956	54.315	78.318	11.374
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	50	42	32	23	17
Dirigenti	5	3	3	2	2
Impiegati	30	26	24	16	10
Operai	15	13	5	5	5
Costo del personale	3.678	3.475	1.716	846	383

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	92,0	100,0	100,0
Edilizia pubblica	8,0	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
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 (%)
Nuova scuola I.I.S. G. Dessi - Provincia del Sud Sardegna	Muravera (SU)	Scolastico	2023	4.475	100,0
Via F. Stilicone 208 - Condominio via F. Stilicone 208	Roma	Residenziale	2023	6.000	100,0
Via La Spezia 95 - Condominio via La Spezia 95	Roma	Residenziale	2024	795	100,0
Via Tuscolana 900 - Condominio via Tuscolana 900	Roma	Residenziale	2024	940	100,0
Pontificio Collegio Internazionale Largo Minervini - Congregazione dei Legionari di Cristo	Roma	Direzionale	2024	1.389	100,0

## Brancaccio Costruzioni

**Unica impresa napoletana in classifica si specializza nelle ristrutturazioni con particolare riferimento a interventi industriali/logistici e ferroviari. Sul piano reddituale dopo i record del 2023 il 2024 è meno brillante: quanto allo stato patrimoniale conferma una posizione finanziaria attiva (seppur dimezzata)**

L'impresa partenopea, dopo l'esordio della scorsa edizione, nel 2024 riduce il valore della produzione civilistica del 5,3 per cento e la quota in edilizia privata dall'82,9 al 60,9 per cento, perdendo di conseguenza cinque posizioni in classifica.

Nata a Napoli nel 1956, Brancaccio Costruzioni è un'azienda familiare di tradizioni anche molto più antiche di quanto l'attuale ragione sociale riveli, specializzata in opere edili (la cui componente pubblica è salita nell'ultimo esercizio dall'8 al 30,1 per cento) che dal 2022 esprime il presidente di ANCE a livello nazionale. Nel 2024 l'impresa conferma una quota di ricavi in infrastrutture del solo 9 per cento, sebbene negli anni possa vantare un'importante esperienza nella realizzazione di acquedotti, strade, linee metropolitane e ferroviarie, porti e interporti. Restringendo l'analisi alle costruzioni per clienti privati (tra i quali sono comprese importanti società quotate come per esempio Leonardo), che riguarda esclusivamente lavori in conto terzi in ambito nazionale, nel 2024 l'edilizia industriale/logistica pesa per ben l'86 per cento sul fatturato (era l'11 per cento nel 2023), il terziario/direzionale per l'8 per cento (era 28 per cento), il residenziale per il 5 per cento (crollato dal 60 per cento) e l'edilizia museale per il restante 1 per cento. Gli interventi di ristrutturazione si confermano predominanti (90 per cento) rispetto alle realizzazioni ex-novo.

Dopo i numeri record del 2023, nell'ultimo esercizio il conto economico civilistico registra un generale calo dei dati reddituali: l'ebitda scende del 47,7 per cento, l'ebit del 45 per cento e l'utile netto del 34,6 per cento.

Lo stato patrimoniale conferma come nel resto del quinquennio una posizione finanziaria netta attiva, pur peggiorata del 56,4 per cento ma registra, a

parziale compensazione, un aumento del capitale netto del 28,8 per cento.

Il portafoglio ordini a fine 2024, la cui quota in edilizia privata sale dal 30,8 al 48,7 per cento, si riduce del 4,3 per cento nonostante nuovi contratti significativi quali 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). Si noti a questo proposito che la società Grandi Stazioni opera sul piano contrattuale seguendo regole affini a quelle della committenza privata.

L'organico, che comprende un unico dirigente, aumenta nel 2024 del 46 per cento raggiungendo il massimo valore dei cinque anni in esame con un conseguente incremento del costo del personale del 33,7 per cento.

Brancaccio Costruzioni possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, ISO 37001:2016, SA 8000:2014, ISO 50001:2018, ISO 30415:2021, ISO 20400:2017, 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](http://brancacciospa.it)

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	49.674	52.444	32.702	30.768	20.011
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	30.264	43.470	26.671	26.670	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	9.158	17.510	4.881	2.292	1.926
Ebit	7.928	14.419	4.566	1.902	1.664
Utile al netto delle imposte	5.848	8.936	2.963	1.290	1.119
Patrimonio netto	23.129	17.956	9.426	6.737	5.647
Posizione finanziaria netta	- 2.650	- 6.079	- 3.828	- 500	- 480
Portafoglio ordini a fine esercizio	267.000	279.000	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	130.000	86.000	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	165	113	100	115	79
Dirigenti	1	1	2	2	2
Impiegati	48	38	30	30	27
Operai	116	74	68	83	50
Costo del personale	7.109	5.318	4.571	4.955	3.319

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	60,9	82,9	81,6
Edilizia pubblica	30,1	8,1	9,4
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	9,0	9,0	9,0
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	5,0	60,0	27,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	8,0	28,0	32,0
Edilizia industriale/logistica e ferroviaria	86,0	11,0	12,0
Edilizia Museale	1,0	1,0	29,0
Nuovo	5,0	15,0	14,0
Ristrutturazione	90,0	85,0	86,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Lavori Superbonus - Miglioramento sismico ed energetico - MIRANDA3/8	Napoli	Residenziale	2022	10.448	100,0
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
EAV Srl - 'Riassetto della trincea ferroviaria tra Porta Nolana e piazza Garibaldi' - EAV	Napoli	industriale/ logistica e ferroviaria	2025	78.048	22,0

•63•

## MU.BRE. Costruzioni

**Il ridimensionamento dell'impresa vicentina, dopo due anni di crescita, è contrastato da un forte impegno nell'edilizia industriale/logistica a scapito della residenziale (nonché dell'“ambientale”). Se i dati reddituali peggiorano la posizione finanziaria netta torna attiva**

Dopo due esercizi di crescita l'impresa vicentina nel 2024 riduce la cifra d'affari civilistica del 27,4 per cento, ma guadagna ugualmente tre posizioni in classifica anche grazie all'incremento della quota in edilizia privata dal 60,4 al 66,2 per cento.

Nata nel 1966 a Marostica (VI) su iniziativa dell'imprenditore Alfredo Muttin, MU.BRE. Costruzioni è un'azienda familiare specializzata in opere edili per clienti sia privati che pubblici (nel secondo caso con una quota scesa nel 2024 dal 39,6 al 33,8 per cento), ma che può vantare esperienze anche nella realizzazione di infrastrutture stradali e idrauliche. Attiva esclusivamente sul territorio nazionale, l'impresa concentra la maggioranza dei propri cantieri in Veneto ma non disdegna appalti nelle regioni limitrofe.

Nel settore privato l'84,3 per cento dei ricavi è relativo a nuove costruzioni (era il 62,2 per cento nel 2023), mentre le ristrutturazioni scendono dal 37,8 al 15,7 per cento. L'edilizia residenziale, che nello scorso esercizio pesava per oltre un quarto sul fatturato, nel 2024 è del tutto assente, il 47,2 per cento è infatti relativo a opere in campo industriale/logistico, l'8,3 per cento nel terziario/direzionale, il 3,9 per cento riguarda studentati. Il restante 40,6 per cento è il valore dell'attività nell'“edilizia ambientale”.

Se i quattro anni precedenti sono stati caratterizzati da un trend positivo a livello reddituale, nel 2024 l'ebitda subisce un calo del 62,2 per cento, l'ebit del 66,8 per cento e l'utile netto del 72,2 per cento.

Dopo aver registrato nel 2023 un indebitamento minimo nel 2024 la posizione finanziaria netta torna attiva per oltre tre milioni, mentre il patrimonio netto sconta una riduzione del 4,6 per cento.

Tra le commesse che arricchiscono il portafoglio ordini nel 2024 si segnalano le più importanti: la realizzazione di due edifici industriali per Fedra Food Real Estate a Resana (TV) per un valore di 7,6 milioni e l'ampliamento della sede di Pengo, gruppo attivo nella distribuzione di prodotti per la casa e la ristorazione (3,1 milioni), a Bassano del Grappa (VI), dove Mubre è impegnata anche nella costruzione della nuova cantina di Pulierin e delle strutture agricolo-produttive a essa funzionali.

Analogamente a quanto visto per la produzione, anche la forza lavoro cala nel 2024 (ma solo del 2,9 per cento) dopo due anni di crescita, conferma la presenza di un unico dirigente con un costo del personale praticamente invariato (meno 0,2 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 ottenuto tre stelle di rating di legalità e redige volontariamente un codice etico.



**SOCIETÀ:** MU.BRE. Costruzioni Srl

**INDIRIZZO:** Via Mantegna, 6 - 36063 Marostica (VI)

**SITO WEB:** mubre.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	43.053	59.335	45.607	35.696	45.931
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	28.494	35.809	29.052	23.325	27.272
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	2.718	7.197	3.615	3.071	2.973
Ebit	2.208	6.654	3.071	2.495	2.675
Utile al netto delle imposte	1.313	4.725	2.276	1.828	1.887
Patrimonio netto	14.145	14.832	10.507	8.530	7.002
Posizione finanziaria netta	- 3.054	95	- 3.012	- 2.746	- 960
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	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	102	105	101	91	98
Dirigenti	1	1	1	1	1
Impiegati	47	45	42	39	39
Operai	54	59	58	51	58
Costo del personale	7.071	7.084	6.475	6.057	5.589

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	66,2	60,4	63,7
Edilizia pubblica	33,8	39,6	36,3
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	-	26,3	15,7
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	8,3	16,7	46,2
Edilizia industriale/logistica	47,2	57,0	38,1
Altro (studentato)	3,9	-	-
Altro (edilizia ambientale)	40,6	-	-
Nuovo	84,3	62,2	88,8
Ristrutturazione	15,8	37,8	11,2

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Ampliamento edificio industriale - Lattebusche sca	Cesiomaggiore (BL)	Industriale	2022	9.561	100,0
Ampliamento stabilimento produttivo - Latterie Vicentine sca	Bressanvido (VI)	Industriale	2023	10.162	100,0
Costruzione nuovo fabbricato industriale - Simax Investment Holding srl	Bassano del Grappa (VI)	Industriale	2023	6.182	100,0
Costruzioni edificio industriale - Fedra Food Real Estate srl	Resana (TV)	Industriale	2024	7.561	100,0
Costruzione edificio direzionale - Pengo spa	Bassano del Grappa (VI)	Direzionale	2024	3.114	100,0

• 64 •  
**Aedes**

**L'impresa della Val d'Ossola, specializzata anche nel restauro architettonico, più che raddoppia le operazioni in conto proprio (con prevalenza di edilizia residenziale). L'incremento del fatturato non sostiene le prestazioni reddituali mentre migliora lo stato patrimoniale**

Dopo aver sfiorato l'ingresso in classifica nella scorsa edizione, fa il suo esordio ufficiale in 64ª posizione l'impresa ossolana che nel 2024 evidenzia una crescita della cifra d'affari civilistica dell'8,2 per cento pur in presenza di una riduzione della quota in edilizia privata dal 95 al 90 per cento.

Aedes nasce nel 2002 a Villadossola (VB), ma ha sedi anche a Milano e Bologna, e si specializza nel campo delle realizzazioni civili, nel restauro architettonico e nello sviluppo di iniziative immobiliari. Quest'ultimo nel 2024 risulta particolarmente importante tanto che le operazioni in conto proprio salgono in un anno dal 25 al 55 per cento. I lavori edili per clienti privati si confermano il core business ma nell'ultimo esercizio appare per la prima volta nel triennio una quota del 5 per cento in edilizia pubblica, oltre a confermarsi un ulteriore 5 per cento in infrastrutture già presente nel 2023.

Nel solo mercato privato il 62 per cento dei ricavi è relativo a opere residenziali, il 20 per cento a strutture ricettive, il 10 per cento a edifici direzionali/terziari e il restante 8 per cento a stabilimenti industriali/logistici. Nel 2024 le ristrutturazioni si confermano prevalenti rispetto alle nuove costruzioni come in tutto il triennio pesando per il 75 per cento sul fatturato (era il 65 per cento nel 2023).

Se la produzione tocca nell'ultimo esercizio il massimo valore del quinquennio, i dati reddituali scontano un generale peggioramento: ebitda ed ebit risultano negativi rispettivamente per 357 e 570 mila euro, mentre il risultato netto si conferma in utile, ma ridotto dell'11,3 per cento.

Sono migliori i numeri dello stato patrimoniale civilistico 2024: l'indebitamento finanziario netto dimi-

nuisce infatti del 71,3 per cento e risulta ampiamente coperto dal capitale netto cresciuto del 3 per cento. Il portafoglio ordini a fine esercizio mostra un calo del 2,4 per cento su base annua, ma può contare su nuove commesse in edilizia privata aumentate del 68,7 per cento. Tra i contratti acquisiti nel 2024 e i primi mesi del 2025 si segnalano: la realizzazione di "SeiPastro", edificio residenziale milanese del valore di 5,7 milioni; le opere di restauro dell'ottocentesca "Villa Pallavicino" a Stresa (VB) (4,2 milioni); la ristrutturazione della sede del corpo Volontari del Soccorso di Villadossola (VB) (1,1 milioni).

L'organico, che non comprende alcun dirigente, sconta una riduzione del 3,4 per cento ma ciò non impedisce che il costo del personale cresca, pur del solo 2,2 per cento.

Aedes è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, ha ottenuto il rating di legalità, ha approvato un modello di organizzazione e controllo ex-dlgs 231/01, è iscritta alla white list delle società non soggette a tentativi di infiltrazioni mafiose e redige un codice etico.

---

**SOCIETÀ:** Aedes Srl

**INDIRIZZO:** Via San Bartolomeo 40 28844 Villadossola (VB)

**SITO WEB:** aedes-srl.it



DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	31.400	29.012	27.542	16.522	12.357
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	28.260	27.561	27.542	16.522	12.357
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	45,0	75,0	84,0	81,0	70,0
Ebitda	- 357	1.550	794	1.953	1.515
Ebit	- 570	1.091	432	1.576	1.265
Utile al netto delle imposte	334	388	220	1.110	930
Patrimonio netto	11.460	11.126	9.461	9.439	8.330
Posizione finanziaria netta	3.225	11.235	1.294	2.551	2.976
Portafoglio ordini a fine esercizio	49.300	50.500	41.800	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	44.300	45.400	41.800	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	28.000	30.200	11.900	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	28.000	16.600	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	57	59	62	56	51
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	24	23	21	16	12
Operai	33	36	41	40	39
Costo del personale	3.324	3.254	3.215	2.741	2.310

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	35,0	90,0	100,0
Edilizia pubblica	5,0	-	-
Immobiliare	55,0	5,0	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	5,0	5,0	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	62,0	55,0	47,0
Edilizia ricettiva	20,0	10,0	1,0
Edilizia terziaria/direzionale	10,0	20,0	20,0
Edilizia industriale/logistica	8,0	10,0	30,0
Altro (specificare)	0,0	5,0	2,0
Nuovo	25,0	35,0	25,0
Ristrutturazione	75,0	65,0	75,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Lavori di sostituzione impalcato ponte metallico ferroviario - Committente Ssf Spa	Domodossola	Infrastrutture	2023	2.997	100,0
Opere di ristrutturazione Villa Pallavicino - SAG Srl	Stresa (VB)	Turistico	2024	4.150	100,0
Realizzazione edificio a destinazione residenziale in Via Pastro 6 - I Giardini di Orione Srl	Milano	Residenziale	2025	5.740	100,0
Ristrutturazione nuova sede - Corpo Volontari del Soccorso Assoc. Pubblica assistenza	Villadossola (VB)	Direzionale	2025	1.100	100,0

• 65 •

## Setten Genesisio

**Torna la crescita di fatturato (di un terzo) dopo un 2023 in calo. Grazie anche a una specializzazione (per i due terzi dell'attività) nell'edilizia ricettiva. Nel 2024 i dati reddituali sono i migliori del quinquennio e per la prima volta la posizione finanziaria netta è attiva. Il portafoglio ordini è stabile**

Dopo la battuta d'arresto dell'esercizio precedente, nel 2024 l'impresa trevigiana torna a crescere del 32 per cento registrando la massima cifra d'affari civilistica del quinquennio e guadagnando tre posizioni in classifica nonostante il ridimensionamento dell'impegno in edilizia privata dal 52,5 al 30,8 per cento.

Nata a Oderzo (TV) nel 1979 su iniziativa dell'omonimo imprenditore (affiancato oggi dai due figli), Setten Genesisio è un'azienda familiare specializzata in interventi di edilizia per clienti privati e pubblici, con questi ultimi che nel 2024 hanno superato per la prima volta nel triennio i primi incidendo sui ricavi per il 67,3 per cento (era il 35,7 per cento nel 2023). Se fino all'esercizio precedente era presente una piccola quota di lavori infrastrutturali (8 per cento) nel 2024 essi risultano del tutto assenti.

I cantieri riguardano esclusivamente lavori nazionali e si concentrano in piazze importanti come Firenze, Milano e Venezia, ma anche nel recente passato l'impresa può vantare esperienze all'estero, come la realizzazione di un resort nelle Antille Francesi i cui lavori si sono felicemente conclusi nel 2020.

Limitandoci all'attività nel privato, Setten Genesisio lavora per il 95,9 per cento in conto terzi concentrando il 65,2 per cento dei ricavi nel settore ricettivo, il 30 per cento del terziario/direzionale e il solo 0,3 per cento nel residenziale. Gli interventi di ristrutturazione sono sempre più predominanti toccando nel 2024 il 97,3 per cento, mentre le nuove realizzazioni calano dal 15,4 al 2,7 per cento.

Il conto economico civilistico 2024, oltre al fatturato record, evidenzia i migliori dati reddituali del quinquennio: l'ebitda cresce dell'83,6 per cento, l'ebit dell'87,1 per cento e l'utile netto dell'85,3 per cento. Anche i numeri dello stato patrimoniale sono sod-

disfacenti: per la prima volta nei cinque anni in esame la posizione finanziaria netta risulta attiva per 8,5 milioni (contro l'indebitamento di 1,4 milioni del 2023) e il capitale netto aumenta del 19,4 per cento. Il portafoglio ordini si conferma sui livelli dell'esercizio precedente (più 0,3 per cento) con una quota in edilizia privata che si mantiene di poco al di sotto della metà (47,4 per cento). Tra i 27 milioni di nuove commesse nello specifico settore (più 42,1 per cento) spiccano i lavori di riqualificazione dello storico Hotel Bonvecchiati nel sestiere San Marco di Venezia.

Proseguendo il trend positivo del quinquennio l'organico (che prevede quattro dirigenti) cresce anche nel 2024 ma solo dello 0,7 per cento, il che non impedisce un incremento del 14 per cento del costo del personale.

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 (tre stelle), 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, inoltre redige un codice etico.



**we are builders**

**SOCIETÀ:** Setten Genesisio Spa

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

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

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	87.350	66.192	82.989	61.530	59.933
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	0,3
Valore della produzione nella sola edilizia privata	26.864	34.746	53.791	44.101	54.661
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	0,4
(di cui per conto terzi, in %)	95,9	99,8	99,8	99,3	98,6
Ebitda	17.454	9.508	7.521	3.275	2.748
Ebit	13.039	6.968	2.963	767	731
Utile al netto delle imposte	9.497	5.124	2.105	819	218
Patrimonio netto	26.573	22.256	19.237	17.950	17.130
Posizione finanziaria netta	- 8.534	1.375	7.371	9.580	14.744
Portafoglio ordini a fine esercizio	312.000	311.000	272.000	223.000	206.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	148.000	148.000	164.000	151.000	135.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	84.000	102.000	129.000	73.000	104.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	27.000	19.000	66.000	60.000	34.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	138	137	133	130	129
Dirigenti	4	4	3	3	2
Impiegati	74	74	69	70	71
Operai	60	59	61	57	56
Costo del personale	10.481	9.197	8.906	8.634	8.345

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	29,5	52,4	64,8
Edilizia pubblica	67,3	35,7	30,1
Immobiliare	-	-	0,2
Servizi	-	-	-
Concessioni	0,1	0,1	0,1
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	8,0	3,6
Altro (specificare)	3,1	3,8	1,1

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	0,3	1,1	11,2
Edilizia ricettiva	65,2	65,0	13,6
Edilizia terziaria/direzionale	30,0	31,4	74,2
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	4,5	2,5	0,9
Nuovo	2,7	15,4	35,1
Ristrutturazione	97,3	84,6	64,9

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Riqualificazione e riconversione funzionale Ex Manifattura Tabacchi	Firenze	Polifunzionale	2021	n.d.	100,0
Ristrutturazione dell'Hotel Bauer in Sestiere S. Marco	Venezia	Ricettivo	2022	n.d.	100,0
Recupero dell'Ex Convento delle Zitelle - Hotel Les Airlles - isola della Giudecca	Venezia	Ricettivo	2023	n.d.	100,0
Riqualificazione dell'Hotel Bonvecchiati in Sestiere S. Marco	Venezia	Ricettivo	2024	n.d.	50,0

• 66 •

# Pizzarotti

**Terzo general contractor nazionale dopo Webuild e Itinera, dichiara pochissima attività in edilizia privata ma a differenza di chi è in questa classifica tutta all'estero, essendo il suo core business le (grandi) infrastrutture. Nel 2024 i dati reddituali (consolidati) migliorano ma lo stato patrimoniale resta squilibrato.**

Dopo un anno di assenza torna in classifica il terzo gruppo italiano di costruzioni generali che nel 2024 può vantare un incremento del valore della produzione consolidato del 25,4 per cento, ma al contempo una riduzione della quota in edilizia privata dal 4,5 a un sempre più marginale 1,9 per cento.

Realtà storica, Impresa Pizzarotti & C. nasce nel lontano 1910 su iniziativa dell'imprenditore Gino Pizzarotti (e diventa società per azioni nel 1961), consolidandosi nei 115 anni di vita come uno dei principali player delle costruzioni in Italia e all'estero (dove fattura il 30,4 per cento del giro d'affari 2024 e può vantare 14 sedi o *branches*) tanto da essere il 51° gruppo del settore a livello continentale secondo le elaborazioni della società di ricerca Guamari e il 120° *international contractor* a livello mondiale secondo la classifica curata dalla rivista statunitense ENR.

Il core business aziendale è rappresentato dalla realizzazione di infrastrutture (81 per cento dei ricavi 2024) mentre l'edilizia è calata nell'ultimo esercizio dal 21 al 6,6 per cento (4,7 per cento pubblica).

L'attività in edilizia privata è, rarità, concentrata quasi esclusivamente all'estero (99,1 per cento) e riguarda per l'85 per cento strutture ricettive, per il 14 complessi residenziali e per il restante 2 per cento edifici terziari/direzionali. Nel 2024 le nuove costruzioni si confermano predominanti (86,5 per cento) sulle ristrutturazioni, scese invece dal 18,8 al 13,5 per cento.

Dopo i cali del 2023 il conto economico consolidato evidenzia nell'ultimo esercizio un generale miglioramento dei dati reddituali: l'ebitda aumenta

del 61,2 per cento, l'ebit cresce di quasi due volte e mezza e la perdita netta è ridotta dell'81,1 per cento. A livello di stato patrimoniale, l'indebitamento finanziario netto, pur ridotto del 6,7 per cento, risulta quasi due volte e mezza superiore al capitale netto, calato a sua volta del 7,4 per cento.

Il vero punto di forza di Pizzarotti di forza è il portafoglio ordini che supera i 7 miliardi grazie a un incremento del 6,6 per cento, ma vede l'edilizia privata limitata a un sempre più marginale 0,1 per cento, non potendo contare su alcuna nuova commessa nel settore: infatti il maggiore contratto per clienti privati segnalato nel quinquennio risale al 2022 e riguarda il completamento del data center Google di Quilicura in Cile.

La forza lavoro, che vede scendere i dirigenti da 75 a 68, si riduce del 4,3 per cento con un calo del costo del personale dell'1,7 per cento.

Pizzarotti è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI ISO 50001:2018, ISO 39001:2012, ISO 37001:2016, SA 8000:2014, ISO 30415:2021, UNI/PdR 125:2022, UNI/PdR 74:2019; ISO/IEC 27001:2022; ISO 31030:2021, ISO 26000:2010; ISO 20400:2017, segue il regolamento EMAS di gestione ambientale e redige volontariamente un codice etico. Il bilancio consolidato 2024 è revisionato da RSM.

**SOCIETÀ:** Impresa Pizzarotti & C. Spa

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

**SITO WEB:** pizzarotti.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	1.520.282	1.212.429	1.255.865	1.098.559	973.599
(di cui all'estero, in %)	30,4	42,4	51,1	54	56,6
Valore della produzione nella sola edilizia privata	26.650	54.559	78.236	90.056	147.996
(di cui all'estero, in %)	99,1	n.d.	80,6	90,5	88,2
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	114.613	71.116	85.139	542	- 19.634
Ebit	72.344	30.442	38.207	- 65.082	- 108.952
Utile al netto delle imposte	- 10.518	- 55.654	- 22.390	- 67.942	- 106.143
Patrimonio netto	143.871	155.374	185.815	201.075	257.623
Posizione finanziaria netta	348.207	373.279	341.819	434.182	427.700
Portafoglio ordini a fine esercizio	7154.300	6.713.740	6.032.835	5.071.000	4.281.392
(di cui all'estero, in %)	15,5	15,9	20,8	24,7	40,96
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	10.566	n.d.	76.508	183.502	251.578
(di cui all'estero, in %)	100,0	n.d.	78,4	52,3	68,0
Ordini acquisiti nell'esercizio	507.400	n.d.	1.322.956	1.336.611	130.017
(di cui all'estero, in %)	50,0	n.d.	37,0	-	100,0
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	-	n.d.	28682	-	-
(di cui all'estero, in %)	-	n.d.	42,5	-	-
Numero dipendenti	2.651	2.771	2.803	3.104	3.369
Dirigenti	68	75	75	72	72
Impiegati	1.030	1.157	921	1.326	1.384
Operai	1.553	1.539	1.552	1.706	1.913
Costo del personale	159.999	162.741	164.270	158.180	146.271

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	1,9	4,5	6,2
Edilizia pubblica	4,7	16,5	20,1
Immobiliare	0,6	1,3	1,8
Servizi	-	-	-
Concessioni	5,7	5,5	10,1
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	81,0	65,8	56,4
Altro (specificare)	6,1	6,4	5,4

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	14,0	18,0	26,9
Edilizia ricettiva	85,0	54,0	17,1
Edilizia terziaria/direzionale	2,0	28,0	56,0
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	86,5	81,2	92,5
Ristrutturazione	13,5	18,8	7,5

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 Quilicura	Santiago del Cile - Cile	Altro (data center)	2022	17.617	50,0

• 67 •

## MAK Costruzioni

**Riduce la cifra d'affari soprattutto per un calo di attività nell'edilizia privata. E per la prima volta nel quinquennio lo sviluppo immobiliare supera l'attività in conto terzi. Dopo l'exploit del 2023 i dati reddituali peggiorano mentre lo stato patrimoniale resta in zona sicurezza**

Dopo la forte crescita del 2023 l'impresa trentina nell'ultimo esercizio mostra un calo della cifra d'affari civilistica del 13,9 percento e della quota in edilizia privata dal 67,6 al 47,3 percento che le costa nove posizioni in classifica.

Fondata dai fratelli Mirko e Andrea Pellegrini a Lavis (TN) nel 2004, MAK costruzioni è un'impresa specializzata in opere edili sia per clienti privati che pubblici con il peso sui ricavi di questi ultimi salito nel 2024 dal 29,3 percento al 46,1 percento. Per la prima volta nel quinquennio la quota in conto terzi dell'attività nel privato scende sotto la metà (35 percento), in favore di un maggior impegno nello sviluppo immobiliare tramite la società del gruppo, MAK Invest.

L'impresa lavora principalmente in Trentino-Alto Adige, con alcune rare incursioni nel resto del Nord Italia. Nell'ambito delle costruzioni per privati si nota nel 2024 un calo della quota nel settore residenziale dal 90 al 44 percento, in favore del terziario/direzionale, cresciuto dallo 0,8 al 42,3 percento e in parte dell'industriale/logistico passato dal 9,2 al 13,7 percento.

Le ristrutturazioni, che nel 2023 valevano il 70 percento del fatturato, nell'ultimo esercizio scendono al 31 percento e dopo un anno le nuove costruzioni tornano predominanti (69 percento).

I numeri reddituali record del 2023 non possono essere replicati e nell'ultimo esercizio il conto economico civilistico di MAK Costruzioni evidenzia un generale ridimensionamento dei dati: l'ebitda cala

del 30,7 percento, l'ebit del 32,3 percento e l'utile netto del 20 percento.

Lo stato patrimoniale nel 2024 vede aumentare l'indebitamento finanziario netto di due volte e mezzo ma esso si conferma ampiamente coperto dal capitale netto, salito del 31,7 percento.

Il portafoglio ordini, per il 54,6 percento in edilizia privata, aumenta a fine 2024 dell'1,7 percento nonostante un calo dei nuovi contratti acquisiti nell'esercizio del 16,7 percento. Tra i 55 milioni di nuove commesse per clienti privati spicca la realizzazione di "Residenza Avisio", complesso di tre edifici a uso abitativo e commerciale a Predazzo (TN) del valore di 8,5 milioni e sviluppato da MAK Invest.

Nonostante il calo di fatturato, l'organico (che non comprende ancora alcun dirigente) cresce per il secondo anno consecutivo del 5,3 percento con un aumento del costo del personale del 9,6 percento. MAK Costruzioni possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, SA 8000:2014 e UNI/PdR 125:2022, ha ottenuto il rating di legalità e inoltre redige volontariamente un codice etico.

---

**SOCIETÀ:** Mak Costruzioni Srl

**INDIRIZZO:** Via alle Segherie, 1 - 38015 Lavis (TN)

**SITO WEB:** makcostruzioni.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	55.228	64.120	33.177	40.799	30.535
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	26.100	43.352	19.906	24.071	15.300
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	35,0	51,9	67,5	63,8	50,1
Ebitda	8.694	12.544	2.954	3.072	1.825
Ebit	8.256	12.199	2.570	2.680	623
Utile al netto delle imposte	5.961	7.450	1.745	1.808	443
Patrimonio netto	22.213	16.869	9.586	7.875	5.063
Posizione finanziaria netta	6.770	2.675	1.886	3.930	5.122
Portafoglio ordini a fine esercizio	183.000	180.000	140.000	98.474	83.700
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	100.000	96.800	90.000	43.000	35.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	75.000	90.000	70.000	40.000	35.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	55.000	56.000	38.000	25.000	15.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	100	95	94	110	123
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	38	40	35	37	38
Operai	62	55	59	73	85
Costo del personale	5.770	5.263	5.100	5.305	5.577

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	32,5	52,5	60,0
Edilizia pubblica	46,1	29,3	39,4
Immobiliare	20,9	17,8	
Servizi	0,5	0,4	
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	0,6

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	44,0	90,0	51,0
Edilizia ricettiva			
Edilizia terziaria/direzionale	42,3	0,8	23,0
Edilizia industriale/logistica	13,7	9,2	26,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	69,0	30,0	60,0
Ristrutturazione	31,0	70,0	40,0

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
Ricostruzione per la realizzazione di tre nuovi edifici a destinazione residenziale e commerciale	Predazzo (TN)	Residenziale	2024	8.500	100,0

• 68 •

# Giambelli

**L'impresa, attiva solo in edilizia privata, fa parte di un gruppo di promozione immobiliare a tutto campo. A una (limitata) riduzione del fatturato si associa per il secondo anno un calo dei dati reddituali. Quanto all'indebitamento finanziario, non solo si riduce ma è ben coperto dal patrimonio**

Nonostante un calo della cifra d'affari civilistica 2024 del 16,8 per cento l'impresa brianzola torna in classifica dopo un anno di assenza in 68° posizione. Fondata dall'imprenditore Valentino Giambelli (padre degli attuali titolari) nel 1950 ad Agrate Brianza (MB), Giambelli è un'impresa parte di un gruppo di promozione che cura ogni step delle operazioni immobiliari: l'acquisizione di aree, la progettazione, la costruzione, la vendita e i servizi post vendita.

La società è attiva esclusivamente in edilizia privata, realizzando ex-novo strutture abitative in Lombardia, principalmente tra le province di Milano e Monza Brianza. Se il settore residenziale è senza dubbio il core business, non sono mancate in passato esperienze in altri campi: nel direzionale con la sede di Cisco Photonics e il centro polifunzionale "Torri Bianche" (due edifici di 87 metri di altezza), entrambi a Vimercate (MB); nel commerciale/tempo libero con il punto vendita Ikea di Carugate (MI) e un cinema multisala ancora a Vimercate (MB) e nel ricettivo con la ristrutturazione del prestigioso hotel cinque stelle "Palazzo Parigi" a Milano che anche gestisce.

Analogamente a quanto visto per il fatturato, il conto economico civilistico 2024 evidenzia per il secondo anno una riduzione dei dati reddituali: l'ebitda cala del 10 per cento, l'ebit dell'11,2 per cento e l'utile netto del 10,9 per cento.

Per la particolare natura dell'impresa, impegnata in importanti investimenti immobiliari, l'indebitamento finanziario netto risulta inevitabilmente più elevato di quello dei competitor, ma nel 2024 esso si riduce

del 21,7 per cento e si conferma ampiamente coperto dall'elevato patrimonio netto (aumentato dello 0,8 per cento).

Il portafoglio ordini tra il 2024 e i primi mesi del 2025 si arricchisce di importanti nuove iniziative quali: "Fleming Oreno", due palazzine di tre piani e 38 appartamenti complessivi a Vimercate (MB); quattro nuovi edifici (per 130 unità abitative totali) del complesso "Le Terrazze del Naviglio Piccolo" a Gessate (MI), che comprende sei palazzine di sei/otto piani, una palestra e una piscina scoperta. A questi si aggiungono sempre a Vimercate un data center da 80 mila mq e 220 MW e un edificio terziario da 8,2 mila mq.

La forza lavoro, che non comprende alcun dirigente, si riduce nel 2024 del 6,3 per cento con un calo del costo del personale del 2,8 per cento.

Giambelli è in possesso della certificazione UNI EN ISO 9001:2015, ma non UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018 e non redige ancora un codice etico. Il bilancio civilistico 2024 è revisionato dalla società CEE.

---

**SOCIETÀ:** Giambelli Spa

**INDIRIZZO:** Via Trento, 64 - 20871 Vimercate (MB)

**SITO WEB:** giambelli.it



DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	24.032	28.899	35.978	28.728	18.161
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	24.032	28.899	35.978	28.728	18.161
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	8.411	9.341	11.397	7.698	8.590
Ebit	3.079	3.467	5.738	2.136	5.380
Utile al netto delle imposte	728	817	6.271	2.709	2.628
Patrimonio netto	89.505	88.777	143.903	137.632	106.887
Posizione finanziaria netta	36.519	46.647	49.410	57.258	51.285
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	30	32	31	29	29
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	28	30	29	28	28
Operai	2	2	2	1	1
Costo del personale	1.881	1.936	1.903	1.751	1.390

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
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 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	100,0	100,0	100,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	100,0	100,0	100,0
Ristrutturazione	-	-	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Residenza "Le Terrazze del Sole"	Monza	Residenziale	2020	n.d.	100,0
Residenza "Le Terrazze del Naviglio Piccolo" lotto 4 ed. A-B	Gessate (MI)	Residenziale	2021	n.d.	100,0
Residenza "Torre nel Verde"	Vimercate (MB)	Residenziale	2021	n.d.	100,0
Residenza "Fleming Oreno"	Vimercate (MB)	Residenziale	2024	n.d.	100,0
Residenza "Le Terrazze del Naviglio Piccolo" lotto 4 ed. C-D-E-F	Gessate (MI)	Residenziale	2025	n.d.	100,0

• 69 •

## Vitruvius & Partners

**Il venir meno del superbonus causa una riduzione molto forte del fatturato di questa newco (ma meno del portafoglio ordini). Sul piano reddituale a forti riduzioni dell'ebitda e dell'ebit rispetto ai record del 2023 si associa un ritorno a un (piccolo) utile. Lo stato patrimoniale è in sicurezza.**

Al suo terzo anno in classifica la giovane impresa milanese nel 2024 evidenzia per la prima volta una riduzione della cifra d'affari civilistica del 69,5 per cento che le costa 38 posizioni, non potendo più contare sugli incentivi fiscali finanziati dal "superbonus" che ne avevano sostenuto finora l'attività.

Nata a Milano (ma con una sede anche ad Asti) nel 2020 su iniziativa degli imprenditori Vittorio Ligresti, Luca Limone e Roberto Schiavo, Vitruvius & Partner è una newco specializzata in interventi di efficientamento energetico di edifici residenziali e di ripristino di facciate che ha saputo sfruttare la congiuntura favorevole dello scorso triennio per consolidarsi sul mercato.

L'impresa realizza lavori che 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, affiancandovi servizi di progettazione, direzione tecnica e gestione di sviluppi immobiliari tramite la divisione Vitruvius Living.

Inoltre, creando la *branch* Vitruvius Renewables, l'azienda ha deciso di puntare sul settore del fotovoltaico flottante investendo su un impianto di 30 mila mq di superficie galleggiante composta da pannelli fotovoltaici, con una potenza di 5,87 MW, posizionati su un lago artificiale a Crescentino (VC) del valore di 7,5 milioni.

I ricavi 2024 riguardano esclusivamente opere di edilizia privata, in particolare ristrutturazioni in campo residenziale. Attiva principalmente nel Nord Italia, non sono mancate nella breve vita della società anche esperienze nel Lazio e in Sardegna, potendo contare complessivamente su cantieri in oltre 30 località.

Il conto economico civilistico 2024 registra oltre al calo del fatturato, una riduzione degli ebitda ed ebit

record del 2023 rispettivamente del 72,4 e del 74,6 per cento, mentre il risultato netto, in perdita per 1,3 milioni nell'esercizio precedente, torna in utile, anche se solo per 304 mila euro.

Lo stato patrimoniale dopo un solo anno di posizione finanziaria netta attiva (5,7 milioni nel 2023) torna a mostrare un indebitamento di 7,6 milioni, che è però ampiamente coperto dal capitale netto, pur ridottosi del 2,6 per cento.

Il portafoglio ordini sconta un calo del 25 per cento ma può contare su nuovi contratti importanti quali: i lavori di ristrutturazione di un complesso residenziale milanese di 12,7 mila mq per 71 unità abitative del valore di 11,6 milioni; la riqualificazione energetica del condominio "Quadrifoglio" a Calolziocorte (LC) del valore di 1,2 milioni. Inoltre, nel luglio 2025 sono iniziati i lavori per "Domus Verga", altro edificio residenziale a Milano comprendente 40 appartamenti.

L'organico, che per la prima volta nel 2024 conta la presenza di un dirigente, si riduce del 31,3 per cento, ma vede il costo del personale aumentare del 4,2 per cento.

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, ma non redige ancora un codice etico.

---

**SOCIETÀ:** Vitruvius & Partners Srl

**INDIRIZZO:** Via Stresa, 6 - 20125 Milano

**SITO WEB:** vitruviusandpartners.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	22.487	73.824	73.009	34.974	3
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	22.487	73.824	73.009	34.974	3
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	4.576	16.555	13.514	9.540	- 19
Ebit	3.871	15.230	11.412	9.087	- 19
Utile al netto delle imposte	304	- 1.337	7.110	9.079	- 19
Patrimonio netto	14.276	14.663	15.999	9.089	34
Posizione finanziaria netta	7.575	- 5.650	1.485	313	-
Portafoglio ordini a fine esercizio	30.000	40.000	100.000	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	11	16	22	19	-
Dirigenti	1	-	-	-	-
Impiegati	10	15	21	18	-
Operai	-	1	1	1	-
Costo del personale	922	885	910	283	-

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	100,0	100,0	100,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	100,0	100,0	100,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro	-	-	-
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 (%)
Riqualficazione energetica   Copernico	Corsico (MI)	Residenziale	2022	12.373	100,0
Ristrutturazione Edile   Gallarate	Milano	Residenziale	2023	16.038	100,0
Ristrutturazione Edile   Ripamonti	Milano	Residenziale	2024	11.620	100,0
Impianto fotovoltaico   Ghiaro	Crescentino (VC)	Impianti	2024	7.533	100,0
Riqualficazione energetica   Quadrifoglio	Calolziocorte (LC)	Residenziale	2024	1.200	100,0

## ·70· Building

**Il calo del fatturato è dovuto soprattutto al blocco di alcuni cantieri milanesi anche perché due terzi dell'attività è ora nella nuova edificazione (ma le commesse acquisite del 2024 aumentano di due terzi). A fronte di un declino della redditività vi è per la prima volta una posizione finanziaria attiva.**

Dopo tre anni di crescita l'impresa torinese, specializzata nell'edilizia residenziale di alta gamma, sconta un calo della cifra d'affari civilistica del 49,7 per cento dovuto principalmente al blocco di alcuni importanti cantieri milanesi, perdendo di conseguenza otto posizioni in classifica.

Nata a Torino come ditta individuale Boffa Domenico - Impresa Edile nel 1958, Building assume l'attuale denominazione nel 1983 quando diventa prima società in nome collettivo, nel 1989 a responsabilità limitata e nel 1998 per azioni. Attualmente il gruppo unisce l'impegno nelle costruzioni a un'attività immobiliare tramite la società Building RE che ha sviluppato importanti complessi residenziali quali Uptown a Torino, Garden in Town e Forrest in Town a Milano, oltre che alla progettazione architettonica tramite la società Boffa Petrone & Partners.

L'impresa si conferma attiva esclusivamente in edilizia privata e concentra i propri lavori sull'asse Torino-Milano, ma in passato è stata protagonista di alcune sortite oltre confine come nel 2008, quando realizzò un centro commerciale a San Pietroburgo in Russia, o nel 2018 uno stand espositivo a Shenzhen in Cina. Anche nel 2024 la maggioranza dei ricavi derivano da interventi di edilizia residenziale (88 per cento), mentre il restante 12 per cento riguarda il settore ricettivo. A differenza dell'esercizio precedente, le nuove realizzazioni risultano predominanti passando da una quota del 13 a una del 64 per cento, mentre le ristrutturazioni crollano dall'87 al 36 per cento.

Il conto economico civilistico 2024 evidenzia un generale calo dei dati reddituali record dell'esercizio precedente: l'ebitda si riduce del 9,6 per cento, l'ebit del 10,5 per cento e l'utile netto del 34,4 per cento.

Lo stato patrimoniale mostra invece per la prima volta nei cinque anni in esame una posizione finanziaria netta attiva di 9,8 milioni (contro l'indebitamento di 24,6 milioni del 2023) e un capitale netto che tocca il massimo del quinquennio grazie a un aumento dell'8,1 per cento.

Il portafoglio ordini può contare nel 2024 su nuovi contratti in edilizia privata saliti in valore ben del 63,6 per cento tra i quali spiccano: il complesso residenziale "Gian Galeazzo 3" a Milano del valore di 15 milioni; due interventi abitativi alla Barriera di Milano a Torino del valore complessivo di 29 milioni. L'organico, che conferma la presenza di un unico dirigente (a cui si aggiungono due quadri), nell'ultimo esercizio si riduce di una sola unità con il costo del lavoro che scende dell'11,1 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 2024 è revisionato da BDO Italia.

---

**SOCIETÀ:** Building Spa

**INDIRIZZO:** Via Alfieri, 6 - 10121 Torino

**SITO WEB:** building.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	19.814	39.391	31.018	19.134	10.646
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	19.814	39.391	31.018	19.134	10.646
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	6.836	7.558	3.363	3.085	1.627
Ebit	6.088	6.805	2.459	2.283	874
Utile al netto delle imposte	2.410	3.672	554	738	- 7.861
Patrimonio netto	32.288	29.878	30.155	27.597	26.700
Posizione finanziaria netta	- 9.757	24.568	25.392	22.317	19.753
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	138.255	128.078	87.561	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	n.d.
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	n.d.	138.255	128.078	87.561	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	n.d.
Ordini acquisiti nell'esercizio	n.d.	30.000	48.358	38.824	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	n.d.
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	49.075	30.000	48.358	38.824	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	n.d.
Numero dipendenti	17	18	23	24	22
Dirigenti	1	1	1	1	-
Quadri	2	-	-	-	-
Impiegati	-	3	4	3	-
Operai	14	14	18	20	22
Costo del personale	1142	1.284	1.458	1.201	866

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
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 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	88,0	87,0	100,0
Edilizia ricettiva	12,0	13,0	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	64,0	13,0	n.d.
Ristrutturazione	36,0	87,0	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 (%)
Villa Massara - Creare Building Srl	Alassio (SV)	residenziale	2023	4.500	n.d.
Galeazzo - Galeazzo Srl	Milano	residenziale	2024	15.000	n.d.
WSP - Banfo	Torino	residenziale	2024	11.025	n.d.
BD - BD Srl	Torino	residenziale	2024	18.000	n.d.

# INDICE

	Pag.		Pag.
Introduzione	1	Morbio Costruzioni	84
Classifica	5	<b>Pavoni</b>	<b>86</b>
<b>Techbau</b>	<b>16</b>	Editel	88
<b>CMB</b>	<b>18</b>	Sacaim	90
<b>Itinera</b>	<b>20</b>	AeC Costruzioni	92
<b>ICM</b>	<b>22</b>	Impresa Pellegrini	94
Carron	24	<b>Mengato</b>	<b>96</b>
Colombo Costruzioni	26	Cobar	98
CO.GE.FA.	28	<b>Albini e Castelli</b>	<b>100</b>
Impresa Tonon	30	<b>Strever</b>	<b>102</b>
Impredo	32	Intesa Costruzioni	104
<b>GSE Italia</b>	<b>34</b>	Italia Costruzioni	106
CEV	36	<b>Guffanti A.</b>	<b>108</b>
Nessi & Majocchi	38	Edilimpianti Trieste	110
CDS Costruzioni	40	<b>Roger Group</b>	<b>112</b>
Borio Mangiarotti	42	Tiemme Costruzioni Edili	114
Costruzioni Generali Gilardi	44	<b>Raggi Costruzioni e Restauri</b>	<b>116</b>
Coccia Vincenzo	46	<b>Alpha General Contractor</b>	<b>118</b>
Cospe	48	Imaco	120
SECAP	50	<b>Nigro &amp; C. Costruzioni</b>	<b>122</b>
Ing. Ferrari	52	VF Costruzioni e Restauri	124
SMV Costruzioni	54	<b>Mingori</b>	<b>126</b>
Di Vincenzo Dino & C.	56	Uniko	128
Pasqualucci Costruzioni	58	Mario Neri	130
Devero Costruzioni	60	Teicos UE	132
Ediltecno Restauri	62	<b>Fast</b>	<b>134</b>
Grassi & Crespi	64	<b>Renoval</b>	<b>136</b>
<b>Sercos</b>	<b>66</b>	Brancaccio Costruzioni	138
Garc	68	<b>MU.BRE. Costruzioni</b>	<b>140</b>
<b>Ricci</b>	<b>70</b>	Aedes	142
PGM	72	<b>Setten Genesio</b>	<b>144</b>
Ecoin	74	Pizzarotti	146
<b>S.A.C.</b>	<b>76</b>	MAK Costruzioni	148
Vitali	78	Giambelli	150
Ars Aedificandi	80	Vitruvius & Partners	152
<b>Vita Costruzioni</b>	<b>82</b>	Building	138



## Sponsor

