



Rapporto Classifiche 2021

LE PRIME 50 IMPRESE DELL'EDILIZIA PRIVATA

a cura di Aldo Norsa

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

Finito di stampare nel mese di novembre 2021
da Galli Thierry Stampa, Milano

Con il patrocinio delle imprese:

Albini e Castelli, Borio Mangiarotti, Carron, Cev, Costruzioni Generali
Gilardi, Cogefa, Colombo Costruzioni, Cmb, De Sanctis Costruzioni,
Dvc, Ediltecnico, Grassi & Crespi, GSE Italia, Impresa Percassi, Ing.
Ferrari, Mengato, Mubre, Setten, Smv Costruzioni, Techbau, Tiemme
Costruzioni Edili

Immagine in copertina:

Nuovo quartiere “SeiMilano”

committente: Borio Mangiarotti e Värde Partners

general contractor: Borio Mangiarotti

progetto architettonico: MC A (Mario Cucinella Architects)

progetto del parco: MDP Studio (Michel Desvigne Paysagiste)

RAPPORTO CLASSIFICHE 2021

LE PRIME 50 IMPRESE DELL'EDILIZIA PRIVATA

PREMESSA

Questo Rapporto è dedicato a un segmento specifico dell'offerta italiana di costruzioni: le maggiori imprese attive nell'edilizia privata (prevalentemente in conto terzi ma in alcuni casi anche in conto proprio), delle prime cinquanta delle quali si illustrano dati di bilancio (anche aggiuntivi rispetto a quelli pubblicamente consultabili al Registro Imprese), posizionamento di mercato e strategie imprenditoriali.

Nella sua terza edizione il Rapporto (sempre più completo nel rappresentare il panorama dell'offerta) continua una lunga tradizione di "classifiche" specifiche alle costruzioni 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*. Oltre a questo Rapporto se ne pubblica (dal 2011) un secondo (in inglese) dedicato alle prime 200 società nei tre settori della progettazione architettonica, ingegneristica e della costruzione (nel senso più ampio). Entrambe le pubblicazioni (cartacee e digitali) sono curate e promosse dalla società di ricerca Guamari con la direzione scientifica del professor Aldo Norsa e con la collaborazione del dottor Stefano Vecchiarino.

Questo Rapporto è redatto sulla base delle risposte ricevute a questionari inviati alle imprese che si ritengono le più attive nell'edilizia privata. Essi contemplano dati riferiti agli ultimi cinque esercizi, non solo alcuni desumibili dai bilanci ufficial-

mente depositati ma altri aggiuntivi, indispensabili per approfondire il posizionamento nel mercato privato. Dal punto di vista bilancistico oltre al valore della produzione (totale e specificamente per clienti privati) si raccolgono informazioni sull'incidenza dell'estero, sul costo del lavoro nonché su dati reddituali e patrimoniali. Dal punto di vista commerciale, si riporta il portafoglio ordini alla fine di ogni esercizio, l'importo delle nuove commesse anno per anno e l'evoluzione della forza lavoro sia in termini di dipendenti che delle loro qualifiche. Per completare lo spettro di attività delle imprese in esame si pubblicano informazioni anche su settori che non rientrano nell'edilizia privata quali: edilizia pubblica, immobiliare, servizi, concessioni, impiantistica nonché (diversificazione più importante) infrastrutture. Infine, per meglio rappresentare l'articolazione dell'attività nel privato, si raccolgono dati percentuali sulle tipologie edilizie residenziali, ricettive, industriali/logistiche e terziarie/direzionali, sul rapporto tra lavori *ex-novo* e ristrutturazioni e sull'incidenza dell'attività in conto proprio.

I numeri e i commenti pubblicati in questo Rapporto saranno lo spunto per un approfondimento delle prospettive (in rapporto al quadro di mercato) previsto in un incontro-dibattito tra i principali operatori della domanda e dell'offerta (privata) ospitato a Milano da Assimpredil Ance il 30 novembre 2021.

IL CONTESTO DI MERCATO

Nell'ampio settore delle costruzioni (strategico per l'economia non solo perché incide per l'8,3 per cento nel prodotto interno lordo ma anche perché permette di attrezzare il territorio per ogni funzione e fruizione) l'edilizia si caratterizza non solo per il carattere puntuale dell'inse-diamento ma anche per il prevalere degli spazi interni sugli esterni e della verticalità dell'edifi-cazione rispetto alla linearità. Non a caso la lin-gua europea che icasticamente meglio differenzia quella che in italiano è l'antitesi tra opere edi-li e del genio civile è la tedesca: essa distingue tra *hochbau* e *tiefbau*, letteralmente costruzione in altezza e in profondità (con riferimento alla maggior importanza degli scavi nella realizzazio-ne delle infrastrutture).

Nell'ampio spettro dell'edilizia si differenziano le (molto più numerose) opere di minori dimen-sioni diffuse sul territorio da quelle di maggior valore unitario, che possono localizzarsi nei centri urbani ma anche nelle periferie e nelle ex-campagne (soprattutto quando si tratta di insediamenti industriali, commerciali, con parti-colare riferimento alla logistica). Delle imprese al top della classifica ovviamente la maggioranza raggiunge fatturati significativi con relativamen-te pochi cantieri di grandi dimensioni (i *tall buil-dings* ne rappresentano la massima e più iconica espressione) ma alcune riescono a crescere (e a guadagnare) anche con una pluralità di interven-ti minori, geograficamente distribuiti, soprattut-to quando “fidelizzano” clienti di più interventi ripetitivi.

Quanto al ruolo economico degli investimenti nella sola edilizia, nel 2020, secondo l'Ance, essi pesano per ben l'80,8 per cento nel totale delle costruzioni (e sono per la grande maggioranza privati a differenza di quelli, quasi solo pubblici, nelle infrastrutture). Le abitazioni (in larga pre-valenza private) fanno la parte del leone: se le nuove pesano per il 12,9 per cento quelle oggetto di manutenzione straordinaria non solo valgono

il 36,6 per cento di tutti gli investimenti ma sono quelle in maggior crescita (più 14 per cento nel 2021).

I cambiamenti in atto

Non si può scrivere del 2020 (e a maggior ragione del 2021) senza tener conto dei profondi cambia-menti nel mercato causati dall'improvvisa epide-mia sanitaria e dalle sue conseguenze (che sempre più appaiono strutturali anziché contingenti). Lo scorso *annus horribilis* sarà ricordato non tanto per l'iniziale emergenza del confinamento (che per le imprese di costruzioni ha comportato una repentina chiusura dei cantieri ma di durata tale, spesso non più di un paio di mesi, da permettere sostanzialmente un recupero della produzione già entro fine anno) quanto per i prolungati effetti in termini di modifiche dei comportamenti e quindi delle tipologie edilizie e delle morfologie urbane. L'affermazione del tutto da remoto (lavoro, com-mercio, istruzione, ...) ha non solo restituito cen-tralità al mercato delle abitazioni (diventato più sofisticato nella “polifunzionalità”, ma anche più articolato, basti citare le rsa / residenze sanitarie assistite e gli studentati) ma riposizionato tutti gli altri. Il cambio di “paradigma” ha ridimensionato l'edilizia commerciale (a favore dell'*e-commerce* con il contestuale boom della logistica) nonché la ricettiva, riformato il mercato dell'edilizia produ-tiva (industrie e uffici), rilanciato l'edilizia sociale (a partire dalla sanitaria e dalla scolastica/univer-sitaria). Tutte opportunità per le imprese al *top* del mercato di far valere competenze da *general contractor*, ricche di progettualità ma anche di co-ordinamento della filiera produttiva. Con l'ecce-zione – si badi bene - di un mercato oggi in grande auge, ma quasi sempre troppo frammentato per consentire immediate “economie di scala”: quello del superbonus abitativo. Esso è indubbiamente di grande significato macroeconomico (l'Ance stima che nel 2021 potrebbe contribuire per il 5,8 per-cento agli investimenti fissi lordi e per quasi l'un per cento al Pil nel suo insieme) e ha una sua val-enza per raggiungere due fondamentali obiettivi

del Pnrr: l'efficientamento energetico del patrimonio edilizio e l'incentivazione alla rigenerazione urbana. Però ... questo strumento fiscale non solo attira soprattutto la massa di piccole e medie imprese ma anche è foriero di un surriscaldamento dei prezzi con rincari indiscriminati degli approvvigionamenti nonché possibile alterazione della catena del valore.

Il riposizionamento dei maggiori imprenditori nella fascia alta e sofisticata del mercato privato, privilegiando i clienti più strutturati, va di pari passo con il nuovo dinamismo che le amministrazioni devono dimostrare per accedere ai finanziamenti del Pnrr, soprattutto proponendo interventi di rigenerazione urbana che hanno tre potenziali pregi perché innalzano la soglia di ingresso competitivo: sinergie tra investimenti pubblici e privati, innovazione (nel segno della "transizione ecologica"), dimensioni tali da favorire economie di scala e/o di processo. Sul versante della domanda un'interlocuzione più sofisticata tra promotori immobiliari, amministrazioni e organi autorizzativi comporta una non più rinviabile "scrematura" dei committenti, ai quali è chiesta l'adozione di sistemi qualità speculari a quelli che pretendono dai fornitori. Per non parlare degli effetti positivi sulla qualità dei progetti stessi, opportunamente controllati e validati, tali da garantire capitolati contrattuali che garantiscano il trinomio "costi, qualità, tempi".

Nell'ottica di questo allineamento alle migliori pratiche internazionali un tema che merita approfondimento è la discrasia tra la recente e progressiva apertura del mercato italiano sia a operatori immobiliari che a consulenti e progettisti (in particolare di provenienza e cultura anglosassone) e invece il persistente disinteresse delle imprese di costruzioni (in questo caso edili) straniere per le gare di casa nostra. Ispirarsi alle *best practices* dominanti fuori dai nostri confini potrebbe peraltro attenuare un *handicap* per le imprese italiane che, quando si avventurano in mercati (privati) stranieri più sofisticati, normalmente soffrono per un rigore nell'ap-

plicazione dei contratti che non consente quei margini di flessibilità a cui sono abituate.

La dialettica della domanda e dell'offerta

Alle opportunità che il nuovo contesto di mercato, caratterizzato da quello che gli americani chiamano "*new normal*" (una nuova normalità postpandemica) e stimolato da quella ripresa dell'economia nel suo insieme che è tipicamente ciclica ma in questa fase si annuncia più che congiunturale, fanno da freno le problematiche di sempre. *In primis* la debolezza cronica sia di una domanda che di un'offerta che soffrono della frammentazione, del localismo e del provincialismo italiano. Aggravati, nel caso specifico dell'imprenditoria edile, da un persistente prevalere di imprese familiari in cui il ricambio generazionale è spesso traumatico, per non parlare della difficile valorizzazione dei *manager*. Fortuna vuole che, al contrario, una "ventata" di apertura internazionale stia caratterizzando il mondo della committenza con una sempre maggior "finanziarizzazione" del *business* immobiliare (i "palazzinari" per fortuna sono ormai fuori gioco). Essa ha non solo resistito ai danni della pandemia, riposizionandosi subito nei segmenti di mercato più resistenti (e "resilienti"), ma sta accelerando la selezione dell'offerta premiando le imprese che si attrezzano per le nuove sfide.

Se le operazioni di crescita esterna sono ancora rarissime (l'aggregazione da parte di Impresa Percassi della Mangiavacchi Pedercini e la nascita del gruppo diversificato Costim è la più vistosa) vi sono altre aggregazioni (più informali) che meritano di essere citate. Un esempio si trova nel promettente mercato della logistica dove un gruppo dell'importanza di Akno cresce con più imprese che ne realizzano gli insediamenti, ognuna però di dimensioni relativamente contenute. Né, nell'attesa di eventuali aggregazioni, vanno dimenticati i casi di trasformazione manageriale di imprese di famiglia: un esempio per tutti è offerto da un nome prestigioso come Pizzarotti che, nel quadro di una profonda ristrutturazione, ha chiamato al

comando un *manager* di lunga esperienza in gruppi industriali (e globali). Ma la strada è ancora lunga dal momento che ancora nel 2020 (complice forse l'emergenza che ha distratto da strategie di lungo respiro) nella vasta platea delle imprese familiari non si nota un accrescimento del numero di quelle che ricorrono a dirigenti esterni alla proprietà.

Il passaggio più urgente, per adeguare l'offerta nazionale a una domanda che si misura con le *best practices* internazionali (i mercati dei capitali sono notoriamente i primi ad abbattere le barriere), è però un altro: la revisione dell'apparato contrattuale affinché, in un confronto aperto si affermi quella logica "*win-win*" che è nell'interesse ultimo dei contraenti (ma non certo connotata alle burocratiche e formalistiche norme codificate per gli appalti pubblici). Una logica del tutto praticabile, solo che lo si voglia, quando i contraenti, entrambi privati, possono fissare con una certa autonomia le regole del gioco e soprattutto praticare trasparenza reciproca nel definire gli obiettivi, i modi per raggiungerli, le modalità di ingaggio e confrontarsi su costi, tempi e qualità da verificare "*in progress*". A questo proposito molti esperti ritengono urgente promuovere il modello cosiddetto "*open book*", più sofisticato di quello "*a forfait*", tipico di un appaltatore che sa coordinare una filiera complessa per tener sotto controllo le alee contrattuali (a cominciare dalle inflative).

Il nodo contrattuale

A differenza che nel mercato pubblico (dove vale una certezza di diritto tanto decantata quanto inficiata dai troppi difetti della "macchina" amministrativa) nel privato dovrebbero valere efficienza e snellezza purché non vadano a scapito della trasparenza e non diano adito ad arbitri. Invece, in assenza di linee guida (sulle quali le associazioni di categoria quali Ance e Assoimmobiliare, per restare nell'ambito di Confindustria, non si impegnano come dovrebbero), si è andato affermando

(almeno per gli interventi di maggiore impegno) una sorta di "fai da te" (pur con la consulenza di valenti giuristi) nel quale prevale la discrezionalità: dagli inviti a offrire alle clausole contrattuali di varia natura alla fissazione di prezzi e tempi di consegna "capestro". Una sorta di "far west" nel quale incappano imprese appaltatrici che si fanno troppa concorrenza (per la frammentazione di cui sopra) e soprattutto sono fiaccate dall'aumento dei prezzi dei fattori della produzione.

Sostanzialmente la committenza privata non si cimenta nel valutare le offerte in termini di "*value for money*" (rapporto valore / prezzo) e non attua quel monitoraggio del mercato che dovrebbe consentirle le opportune revisioni contrattuali in presenza di acclamate condizioni esogene. E la committenza mista (pubblica / privata), in specie quando si avventura in contratti con finanza di progetto, non sa dare adeguate garanzie per evitare eccessi di indebitamenti a fronte di eventi imprevisti o veti da parte dei cosiddetti "portatori di interessi" estranei ai contraenti. Da questo punto di vista una sofferenza generalizzata è nei confronti del mondo creditizio, la cui selettività (non sempre abbastanza motivata e trasparente) nel concedere affidamenti obbliga le imprese a spiegare i propri numeri e illustrare le strategie anche in situazioni di forti incertezze del contesto. Una seconda sofferenza sconfinata nell'etica e può essere chiamata "dignità del contratto" perché pone su piani diversi (e iniqui) i contraenti: in Italia il *bond* assicurativo è ancora mal visto e soprattutto viene chiesto solo agli appaltatori mentre bisognerebbe esigerlo anche dagli appaltanti.

Raccomandazioni

È tempo, non essendovi più pretesti dovuti all'emergenza del 2020/21, di affrontare almeno cinque questioni di fondo in grado di aumentare efficienza e certezza del diritto in un settore come il privato che non può basarsi sulla statualità tipica della contrattualistica pubblica (pur travisata e distorta nell'applicazione amministrativa). Tenen-

do sempre presente che la vera differenza tra il mercato privato e il pubblico è che il primo si nutre di una fiducia “sostanziale”, il secondo di una fiducia spesso solo “formale”. Ecco quali sono le raccomandazioni di fondo: 1) qualificazione della committenza, 2) centralità del progetto, 3) sua certificazione e validazione, 4) congruenza delle fidejussioni e di altre garanzie richieste, 5) chiarezza sui controlli, i collaudi e gli stati di avanzamento (e di conclusione) dei lavori. A questi principi dovrebbero ispirarsi schemi contrattuali tipo con specifico e fattuale riferimento alle cinque fasi in cui si può dividere la realizzazione di ogni opera edile: 1) ultimazione, 2) collaudo, 3) ritenute, 4) garanzie, 5) consegna.

QUESTA CLASSIFICA

La terza edizione del Rapporto ha potuto contare sulle risposte di 60 imprese attive nell’edilizia privata (erano 56 l’anno prima), ma non mancano società (almeno una dozzina) che, per una politica di riservatezza, preferiscono non fornire dati aggiuntivi a quelli desumibili dai bilanci depositati. Tra queste spiccano due *big* quali il maggior gruppo italiano delle costruzioni, Webuild, che ha un’attività edilizia tradizionalmente limitata (secondo il bilancio 2020 con un’incidenza del solo 6 per cento in un fatturato di 5,3 miliardi ma quasi tutta per clienti pubblici, esteri ed italiani) e il *leader* dell’edilizia logistica Engineering 2K (con una produzione 2020 di ben 367,4 milioni). Avendo invece fatturato nell’edilizia privata meno della soglia di ingresso di 21,4 milioni, non trovano posto in classifica dieci imprese che hanno compilato il questionario: (in ordine di dimensioni) Salc, Guffanti A., Giambelli, Mak Costruzioni, Iti Impresa Generale, Cds Costruzioni e Cogevi (già Intercantieri Vittadello) che erano invece presenti nella scorsa edizione, oltre che Stile Costruzioni Edile, Cims e Costruzioni Generali Due.

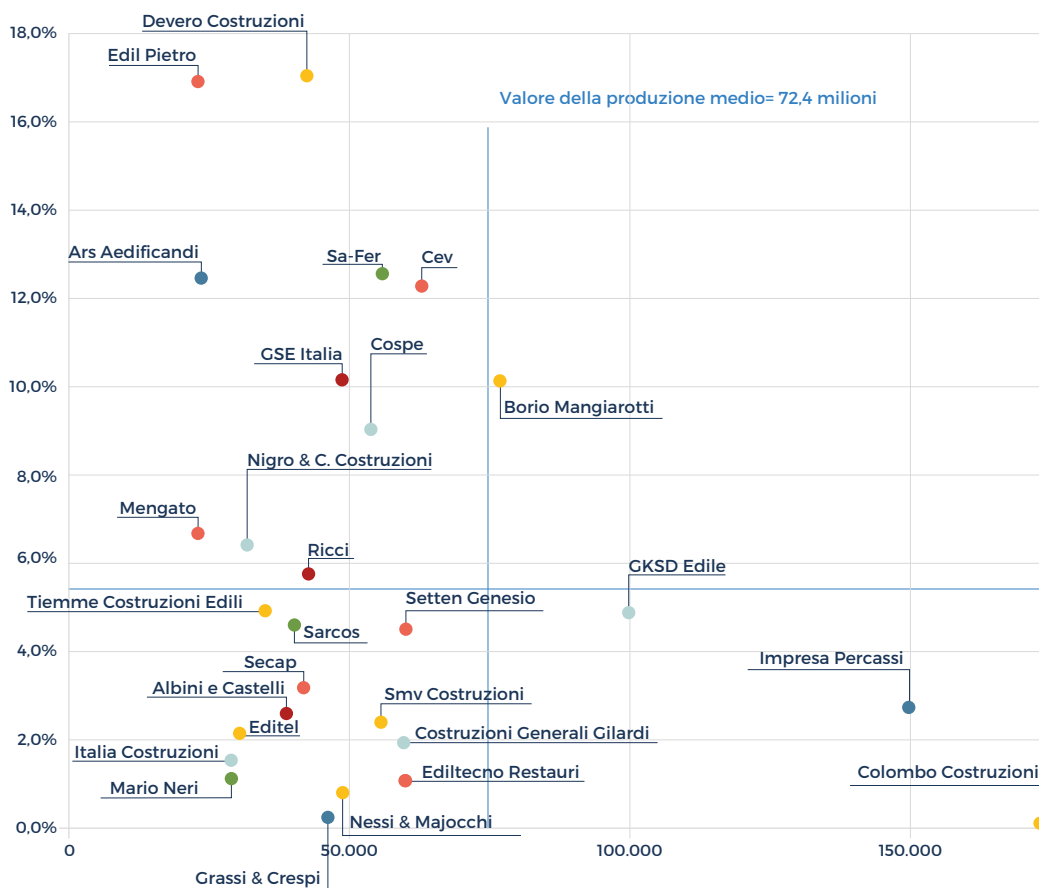
In quest’edizione sono ben undici i nuovi ingressi nella *top 50*: GSE Italia (unica filiale di un grup-

po straniero in classifica), Sercos, Ingg. Umberto Forti e Figlio, Pasqualucci, Nigro & C. Costruzioni, Editel, Italia Costruzioni, Pavoni, Mengato, Cobar (unica realtà meridionale) ed Edil Pietro. Vanno a sostituire imprese che per diversi motivi, presenti nell’edizione scorsa, quest’anno “escono di scena”: la maggior parte non ha confermato dimensioni sufficienti (oltre alle citate Building e Buia Nereo), Mangiavacchi Pedercini è assente invece perché dal marzo 2020 è stata assorbita da Impresa Percassi, mentre Garc ha preferito non fornire i dati 2020 in attesa di tornare in classifica.



Fig. 1 - Distribuzione geografica delle 50 maggiori imprese attive nell’edilizia privata

Elaborazione di Guamari su dati di bilancio 2020 e forniti dalle società

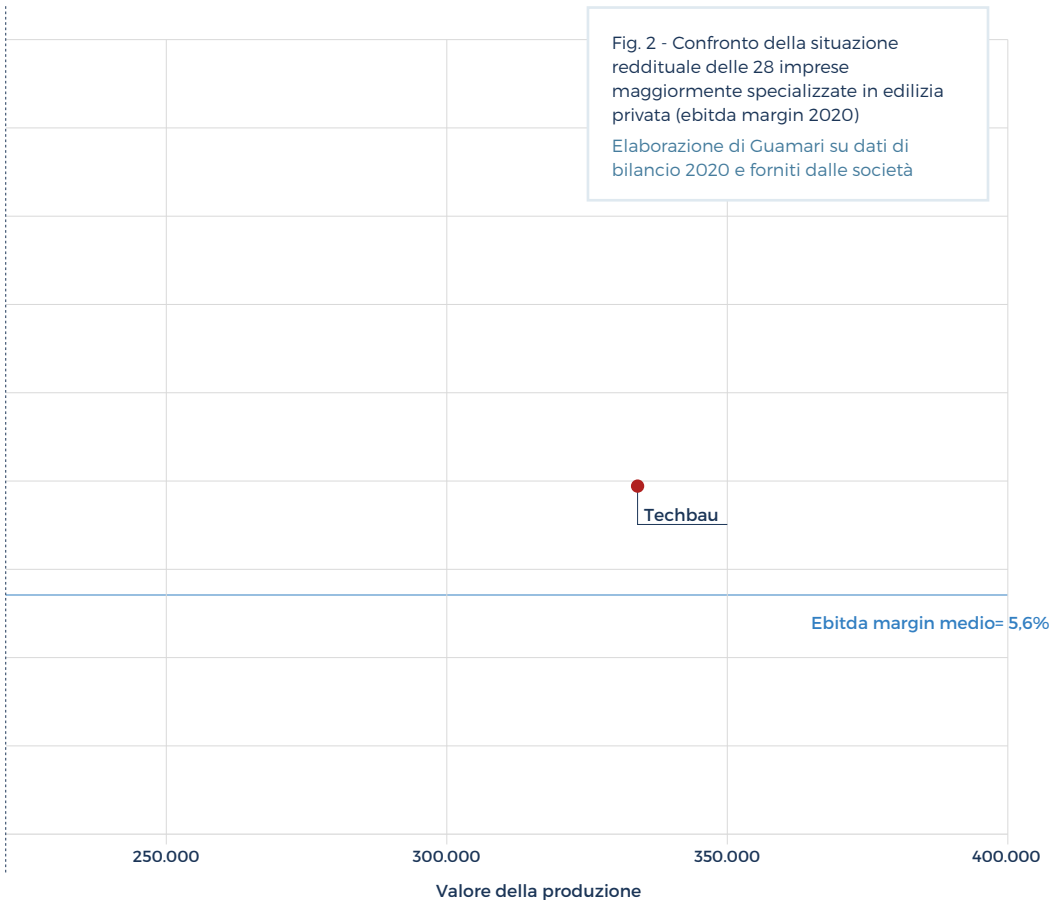


Al netto delle assenze citate la classifica su dati 2020 si apre con Techbau (che scalza al primo posto Pizzarotti) e si chiude con Edil Pietro (all'esordio tra le top 50), con uno spettro di fatturato che va da 333,6 a 21,4 milioni.

Si confermano in forte minoranza (16 quest'anno, 18 nell'edizione precedente) le imprese che dichiarano di essere attive esclusivamente nell'edilizia privata: in ordine di fatturato, Techbau, Impresa Percassi, GKSD Edile, Borio Mangiarotti, Edilteco Restauri, Sa-Fer, Cospe, GSE Italia, Nessi & Majocchi, Grassi & Crespi, Ricci, Devero Costruzioni, Sercos, Mario Neri, Ars Aedificandi e Mengato.

A queste si aggiungono altre 12 (sette l'anno scorso) che fatturano più dell'85 percento nell'edilizia privata: Colombo Costruzioni, CEV, CGG, SMV

Costruzioni, Setten Genesisio, Albini e Castelli, Secap, Tiemme Costruzioni Edili, Nigro & C. Costruzioni, Editel, Italia Costruzioni ed Edil Pietro. Se la classifica vede sul podio Techbau (che dalla logistica inizia a differenziarsi) e due big delle costruzioni generali come Cmb (unica cooperativa nella top 50) e Rizzani de Eccher, altre imprese si fanno notare per prestazioni positive. Le società che più aumentano il giro d'affari (senza considerare GSE Italia che chiude l'ultimo bilancio al 31 marzo 2021 con un esercizio quindi di 15 mesi non confrontabile con quello precedente di 12) sono GKSD Edile (più 91,9 percento), Italia Costruzioni (82,6 percento) e Ingg. Umberto Forti e Figlio (79,4 percento). Chi espone in bilancio i maggiori utili (rapportati al fatturato) è invece Sa-Fer (che vanta un *net margin* del 14,4 percento), seguita da



Edil Pietro (14 percento) e Impresa Pellegrini (13,6 percento). I maggiori portafogli ordini (sempre rapportati al fatturato) appartengono a tre imprese dalla forte componente di lavori pubblici come De Sanctis Costruzioni (il cui portafoglio a fine 2020 vale 8,2 volte la cifra d'affari), Rizzani de Eccher (5,9) e Italiana Costruzioni (5,2), mentre tra le più specializzate nell'edilizia privata spiccano Techbau (4,1), GKSD Edile (3,6) e Colombo Costruzioni (3,1).

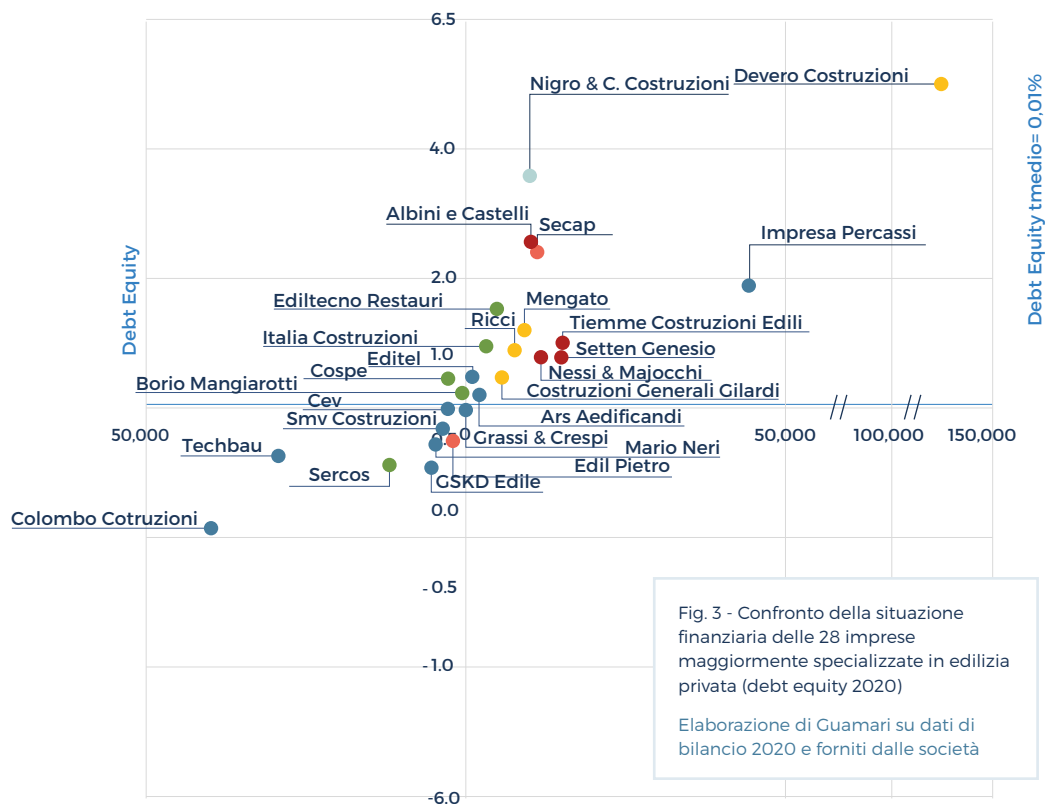
I numeri d'insieme

Nel 2020 le 50 imprese in classifica fatturano nell'edilizia privata 3,5 miliardi, in calo del 4,1 percento rispetto all'esercizio precedente (poco considerando l'intervenuto blocco dei cantieri), riducendo lievemente l'incidenza del settore sul giro

d'affari totale (ridottosi a sua volta del 3,2 percento) dal 51,9 al 51,4 percento. Su questi numeri pesa fortemente l'andamento deficitario dell'ex-numero uno Pizzarotti, che in un solo anno ha perso 192,6 milioni di ricavi nel privato (soprattutto negli Usa): senza tener conto di questa grande impresa le altre 49 crescono dell'1,2 percento.

Per quanto riguarda l'export solo 11 società dichiarano un'attività internazionale (anche residuale) nel privato che vale sul totale per il 15,6 percento soprattutto grazie a Pizzarotti, Itinera e Rizzani de Eccher che all'estero fatturano rispettivamente l'88,2, l'81 e il 78,5 percento.

La redditività delle top 50 (in cui non appaiono Pizzarotti, per via di dati fortemente deficitari che influenzerebbero al ribasso i valori d'insieme, e Italiana Costruzioni, che non ha fornito i nume-



ri 2020) mostra leggeri miglioramenti a livello di *ebitda* ed *ebit* (rispettivamente più 6,8 e 1,7 percento), ma un forte peggioramento dell'utile netto (meno 46,6 percento) con però solo quattro imprese su 48 in perdita.

L'indebitamento finanziario netto del campione (limitato a 49 società) si appesantisce del 26,1 percento, ma rimane ampiamente coperto dal patrimonio netto (pur calato del 3,9 percento) anche grazie alla presenza di 17 realtà con posizione finanziaria netta attiva.

Il portafoglio ordini a fine 2020 delle 37 imprese che hanno fornito il dato vale 23,3 miliardi (meno 3 percento) e mostra una quota nell'edilizia privata cresciuta da 28,5 a 32 percento su base annua.

La forza lavoro delle imprese in classifica non subisce invece scossoni, stabilizzandosi sui livelli 2019 (più 0,7 percento) con oltre 14,5 mila addetti.

I numeri del privato

Come nelle due scorse edizioni di questa indagine i numeri delle imprese (quest'anno 28) specializzate in edilizia privata (con incidenza sul fattura-

to superiore all'85 percento) risultano nettamente migliori rispetto a quelli dell'intero lotto. La cifra d'affari 2020 cresce dell'8,3 percento sfiorando gli 1,8 miliardi ma con una quota internazionale limitata al 2,3 percento (1,9 percento nel 2019). Anche più accentuato è il miglioramento degli indici reddituali delle 28 imprese: l'*ebitda* sale del 66 percento, l'*ebit* dell'80,6 percento e l'utile netto addirittura raddoppia. Ottimi anche i valori del loro stato patrimoniale: l'indebitamento finanziario si riduce dell'82,2 percento e il patrimonio netto cresce dell'11,2 percento. Il portafoglio ordini (limitato alle 19 imprese che hanno fornito il dato) aumenta del 42,8 percento e l'organico (delle 28) si incrementa del 5,2 percento.

La distribuzione regionale

A differenza dell'offerta nelle costruzioni generali (e specialistiche), che tende a essere meglio distribuita in tutto il territorio nazionale, pur concentrandosi nelle tradizionali tre regioni (Lombardia, Emilia Romagna e Lazio) le 50 maggiori imprese dell'edilizia privata sono in gran parte dislocate

nel Nord Italia lasciando quasi del tutto sguarnito il Sud e le Isole (*cfr.* figura 1). Anche più sorprendente è la collocazione delle maggiori imprese rispetto alle principali aree metropolitane, dal momento che ne risultano “scoperte” nove (su 14) dell’importanza di Bologna, Catania, Firenze, Genova, Messina, Napoli, Palermo, Reggio Calabria e Venezia.

Per il terzo anno la Lombardia conferma il primato incrementando la quota di fatturato delle imprese con sede nella regione dal 35,3 al 39,9 per cento. Interessante notare come Milano, pur essendo il principale mercato italiano che continua ad attirare gran parte degli investimenti immobiliari (sia italiani che esteri), non ospiti la sede legale della maggioranza delle 19 imprese lombarde che invece si distribuiscono tra Bergamo, Brescia, Como, Lecco, Monza e Varese.

Al secondo posto sale il Veneto (che passa dal 15 al 16,3 per cento) con otto società che anche in questo caso hanno sedi non nel capoluogo, distribuite nelle province di Treviso, Vicenza e Padova, superando l’Emilia Romagna (che scende dal 22,5 al 14 per cento) in cui a fare la parte del “leone” è il Modenese, dove hanno sede quattro imprese su cinque grazie al rapporto privilegiato che le lega alle grandi realtà industriali del territorio.

Seguono il Piemonte (con cinque società che fatturano l’11,1 per cento del totale), il Friuli-Venezia Giulia (che grazie alla sola Rizzani de Eccher pesa per il 6,4 per cento) e il Lazio, che nonostante la presenza di sei imprese, si limita a una quota del 6 per cento che conferma lo storico maggior impegno dell’imprenditoria della Capitale nel mercato pubblico (sia nell’edilizia che soprattutto nelle infrastrutture). Grazie a due nuovi ingressi, da Pisa e Prato, trova posto quest’anno nell’indagine anche la Toscana (1,9 per cento) davanti a Sardegna, Abruzzo, Trentino-Alto Adige e Puglia, presenti con un’impresa a testa (e con quote marginali).

Le imprese specializzate in edilizia privata

Restrungendo l’esame alle 28 imprese specializzate in edilizia privata due grafici aiutano a comprendere meglio il loro posizionamento competitivo.

La figura 2 mostra come si pongono questi *competitor* rispetto all’indice medio di *ebitda margin* (margine operativo lordo su fatturato), analogamente la figura 3 li posiziona rispetto al *debt equity* (indebitamento finanziario netto su patrimonio netto).

Nel primo caso il valore medio risulta essere il 5,6 per cento (in calo rispetto al 6,1 per cento delle 25 specializzate della scorsa edizione) con picchi (sia positivi che negativi) meno elevati rispetto al 2019 che comprendeva due imprese sopra al 40 per cento e due con *ebitda* negativi, ma con ben 12 società con *ebitda margin* superiori alla media (otto nel 2019) tra cui spiccano Devero Costruzioni (17 per cento), Edil Pietro (16,9 per cento) e Sa-Fer (12,6 per cento).

Il secondo grafico evidenzia un *debt equity* mediamente quasi nullo (0,01) ancora più ridotto rispetto al già contenuto 0,20 dell’edizione precedente grazie a ben 11 realtà con posizioni finanziarie nette attive (nove nel 2019): Techbau, Colombo Costruzioni, GKSD Edile, Borio Mangiarotti, CEV, Sa-Fer, SMV Costruzioni, GSE Italia, Sercos, Mario Neri ed Edil Pietro.

Mentre sono solo sette (nove lo scorso anno) le imprese con *debt equity* superiore all’unità: in ordine di classifica, Impresa Percassi (anche a seguito degli investimenti per l’acquisizione e l’integrazione con Mangiavacchi Pedercini), Edil-tecno Restauri, Devero Costruzioni (che come nel 2019 mostra il valore più elevato anche per via dei forti investimenti tipici delle imprese che lavorano molto in proprio), Albini e Castelli, Secap, Nigro & C. Costruzioni e Mengato (l’unica società in nome collettivo delle *top 50*).

LE PRIME 50 IMPRESE DELL'EDILIZIA PRIVATA

(dati in migliaia di euro)

Posizione 2020	Posizione 2019	Società	Valore produzione edilizia privata 2020	Variaz 2020/19	Valore della produzione 2020	Variaz 2020/19	Peso edilizia privata su totale 2020	Ebitda 2020	Variaz 2020/19	Ebit 2020	Variaz 2020/19	Utile al netto delle imposte 2020	Variaz 2020/19	Debiti finanziari netti + leasing 2020	Variaz 2020/19	Capitale netto 2020	Variaz 2020/19
1	2	Techbau (g)	333.568	7,5	333.568	7,5	100,0	26.465	70,9	30.963	101,9	30.483	127,0	-29.695	33,1	41.396	42,7
2	4	CMB (a) (1)	230.240	-13,7	579.400	0,1	39,7	23.442	-1,8	11.672	15,8	990	-82,4	33.950	79,4	231.815	-1,6
3	3	Rizzani de Eccher (2)	223.829	-18,0	405.557	-29,5	55,2	-13.965	ns	-22.446	-80,6	-34.562	ns	183.191	ns	99.704	-23,5
4	5	Itinera (3)	206.834	-8,0	1.129.603	14,7	18,3	-3.858	ns	-34.785	ns	-53.886	ns	125.823	122,2	161.971	-30,9
5	7	Carron (4)	183.500	8,9	249.995	15,0	73,4	15.306	-4,0	12.920	-10,0	8.776	-3,7	-2.939	ns	65.077	18,6
6	6	Colombo Costruzioni*	162.378	-18,0	172.544	-24,3	94,1	266	ns	-3.839	71,1	-2.952	69,5	-3.919	-94,3	19.825	-13,0
7	8	Impresa Percassi (5)	149.520	ns	149.520	ns	100,0	4.254	ns	3.323	ns	87	ns	44.221	ns	24.047	ns
8	1	Pizzarotti	147.996	-56,5	973.599	-25,1	15,2	-19.634	ns	-108.952	ns	-106.143	ns	427.700	18,3	257.623	-33,5
9	9	Impresa Tonon	123.509	1,8	343.080	-3,8	36,0	40.662	8,2	29.515	18,2	19.704	37,4	21.508	-56,6	143.537	24,1
10	19	GKSD Edlie* (6)	99.363	91,9	99.363	91,9	100,0	4.849	104,8	4.801	104,6	3.281	118,2	-5.360	ns	5.872	127,7
11	17	Borio Mangiarotti* (7)	76.810	45,1	76.810	45,1	100,0	7.826	ns	2.744	ns	1.229	88,2	-2.269	ns	47.728	35,0
12	14	ICM (8)	65.936	-25,5	363.586	0,0	18,1	60.091	59,9	20.470	16,8	1.231	-14,7	85.781	11,3	82.741	-2,3
13	15	CEV*	61.538	7,3	62.794	5,1	98,0	7.724	14,9	7.171	-0,5	5.087	4,1	-3.195	ns	31.338	26,2
14	23	CO.GE.FA.*	59.859	25,5	88.993	26,1	67,3	2.223	-37,3	981	-57,1	513	-33,8	696	-90,4	21.573	22,7
15	30	Edilteco Restauri*	59.222	39,7	59.222	39,7	100,0	654	40,0	522	48,3	271	93,6	5.221	52,5	3.660	120,1
16	11	Costruzioni Generali Gilardi*	57.071	-34,3	59.234	-35,5	96,3	1.191	-21,4	722	-33,5	428	-40,7	6.027	-61,5	13.384	3,2
17	32	Sa-Fer*	55.575	43,0	55.575	43,0	100,0	7.011	ns	5.990	ns	7.982	64,1	-132.833	5,2	243.281	3,4
18	24	Impresa Pellegriani*	55.539	17,7	69.731	22,5	79,6	13.082	27,9	12.628	31,5	9.498	26,3	9.952	-34,0	27.043	52,5
19	29	Smv Costruzioni*	54.772	27,0	55.504	27,1	98,7	1.364	-28,2	950	9,2	861	105,0	-3.079	ns	8.377	16,0
20	12	Setten Genesio*	54.661	-32,4	59.933	-31,9	91,2	2.748	-60,4	731	-87,0	218	-75,5	14.744	-14,1	17.130	-43,5
21	28	Cospe*	53.847	19,6	53.847	19,6	100,0	4.906	33,2	4.524	34,4	3.295	38,3	2.024	13,9	9.861	50,3
22	18	Ing. Ferrari*	51.500	-2,2	69.709	-2,5	73,9	892	-66,8	208	-89,3	256	-81,3	-9.620	ns	6.263	4,3
23	-	GSE Italia* (m) (9)	49.032	ns	49.032	ns	100,0	4.924	ns	3.332	ns	2.415	ns	-14.347	ns	2.800	ns
24	31	Nessi & Majocchi*	48.964	21,0	48.964	21,0	100,0	411	-66,4	204	-74,4	-395	ns	11.883	15,3	14.847	1,5
25	10	Italiana Costruzioni	48.500	-44,9	144.030	-23,1	33,7	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd
26	20	Di Vincenzo Dino & C. (10)	47.886	-7,0	67.694	-3,2	70,7	2.340	7,8	1.619	30,1	1033	65,5	1.308	-79,7	25.982	3,9

27	25	Grassi & Crespi*	45.790	-2.8	45.790	-2.8	100.0	137	-72.3	240	-47.8	298	14.6	301	ns	8.146	9.4
28	35	Ricci*	42.428	30.4	42.428	30.4	100.0	2.441	-7.7	1.957	-19.9	663	-30.0	8.357	-31.9	9.592	39.2
29	33	Devero Costruzioni*	41.603	15.9	41.603	15.9	100.0	7.088	ns	7.049	ns	5.186	ns	10.8525	-5.2	21.621	32.3
30	-	Sercos*	40.311	-14.1	40.311	-14.1	100.0	1.867	-28.9	1.720	-31.1	1.268	-28.9	-11.734	7.9	13.001	8.0
31	26	Albini e Castellì*	38.561	-15.9	38.564	-17.9	99.9	1.006	-62.5	459	-78.1	347	26.2	10.325	67.2	4.165	0.2
32	-	Ingg. Umberto Forti e Figlio*	37.800	112.7	45.542	79.4	83.0	2.726	ns	2.261	ns	1.686	ns	421	-72.4	13.006	64.2
33	36	SECAP*	36.700	17.1	40.808	9.9	89.9	1.311	-53.6	739	-15.6	34	-83.6	10.970	5.1	4.584	0.7
34	37	Tiemme Costruzioni Edili*	34.647	15.9	34.997	15.9	99.0	1.747	29.9	1.100	0.2	205	38.5	15.118	11.5	16.648	14.4
35	-	Pasqualucci*	34.198	-16.8	40.264	-5.3	84.9	1.757	73.1	1.472	72.8	713	138.5	-2.177	ns	4.291	15.1
36	21	AeC Costruzioni* (11)	34.051	-29.5	44.329	-26.5	76.8	902	-29.9	414	-37.3	436	-7.8	21.954	-16.5	29.450	1.9
37	-	Nigro & C. Costruzioni*	30.423	1.1	31.847	0.9	95.5	2.042	112.3	1.897	127.7	923	ns	9.938	ns	2.808	41.5
38	42	S.A.C.* (12)	29.971	29.2	61.167	5.5	49.0	8.653	82.2	8.454	100.0	6.355	70.2	-61.078	-9.7	82.948	8.3
39	47	De Sanctis Costruzioni*	29.718	52.2	61.912	-14.4	48.0	2.447	-56.4	2.512	-50.7	1.838	-44.0	-37.211	0.4	33.166	16.4
40	34	E.Ma.Pri.Ce*	28.854	-15.2	57.042	-23.5	50.6	1.935	-33.4	1.874	10.8	962	20.3	19.609	-31.7	8.482	63.9
41	-	Editel*	28.844	5.4	30.061	-1.2	96.0	653	-28.7	357	-37.4	375	-3.8	1.008	-53.7	5.059	8.0
42	41	Mario Neri*	28.611	21.1	28.611	21.1	100.0	329	26.1	914	60.4	626	67.4	-4.801	ns	9.071	6.4
43	45	Mubre Costruzioni*	27.272	36.3	45.931	36.7	59.4	2.973	ns	2.675	ns	1.887	ns	-960	ns	7.002	52.7
44	-	Italia Costruzioni* (13)	27.259	81.6	29.082	82.6	93.7	492	146.0	492	ns	221	88.9	303	ns	862	34.5
45	-	Pavoni*	26.754	10.9	47.739	5.0	56.0	2.124	11.5	1.438	14.3	721	131.8	14.032	-5.5	12.202	6.3
46	48	Ars Aedificandi*	23.554	21.8	23.554	21.8	100.0	2.932	91.9	2.684	92.4	698	-44.1	983	-2.91	3.922	21.7
47	44	Vitali*	23.155	13.2	77.520	6.1	29.9	6.374	-5.6	4.181	1.5	2.955	58.5	17.053	ns	58.219	52.7
48	-	Mengato (14)	22.693	23.2	22.693	23.2	100.0	1.541	35.9	1.172	53.8	624	13.0	6.717	5.3	5.929	43.8
49	-	Cobar (12)	22.655	ns	67.754	37.3	33.4	5.649	33.0	5.608	34.3	2.065	6.6	49.689	38.9	21.726	12.9
50	-	Edili Pietro*	21.360	-31.4	22.968	-30.7	93.0	3.885	-7.8	3.186	-9.7	3.211	-9.8	-2.734	-32.1	5.375	6.3
TOTALE TOP 50			3.518.641	-4.1	6.843.424	-3.2	51.4	258.185	-9.6	40.823	-67.8	-66.003	ns	906.109	26.1	1988.150	3.9

Elaborazioni di Guarnari su dati di bilancio 2020 e forniti dalle società ns = non significativo nd = non disponibile
 (*) dati di bilancio civile; (a) aderente alla Lega delle Cooperative; (g) bilancio chiuso al 30 giugno 2021; (m) bilancio chiuso al 31 marzo 2021; (1) socio del Consorzio Integrale; (2) consolda Sacaim e Codes; Internazionali; (3) gruppo Astm/Gavio, nel 2013 ha fuso la divisione "Costruzioni e Prefabbricazione" di Codeffa, nel 2017 ha acquisito il 50 per cento dell'impresa statunitense Halmar International; (4) dati riferiti al consolidato Carron Holding; (5) nel 2020 redige il primo bilancio consolidato. Dal luglio 2019 è interamente detenuta dalla holding Costim. Dal 1° marzo 2020 integra il business costruzioni di Mangiavacchi Pedercini; (6) nel marzo 2021 Bizzi & Partners ceduto l'impresa a CKSD, joint venture tra CK Investment Holding e Gruppo San Donato; (7) nel maggio 2019 il fondo statunitense Vårde ha rilevato una quota di minoranza del 20 per cento; (8) già Impresa Costruzioni Giuseppe Maltauro; (9) l'ultimo bilancio, chiuso per la prima volta al 31 marzo, figura un esercizio di 15 mesi. La società è direttamente controllata dall'omonimo gruppo francese parte del gruppo tedesco Coldbeck; (10) gruppo Igefit; (11) nata nel 2012 dalla fusione di Acea Costruzioni e Cis; (12) socio del consorzio stabile ReseArch; (13) socio di Arco Lavori, a sua volta socio di Consorzio Integrale; (14) società in nome collettivo.

Non hanno fornito i dati (aggiuntivi a quelli di bilancio) le seguenti imprese i cui fatturati nell'edilizia privata permetterebbero loro l'ingresso in classifica: Akno Engineering & Construction, Bernard Bau, Engineering ZK, Carc, Impresa Edile Lonardi, Paterini Costruzioni, Plattner, Schweigkofler, Vanoncini, Webbuld, Zini Elio....
 Ha compilato il questionario fuori tempo massimo l'impresa Bruni Giorgio & Ivo, il cui fatturato 2020 in edilizia privata (25,6 milioni) la porrebbe in 46° posizione.

• 1 •

Techbau

Diventa prima per il *boom* della logistica (da cui inizia a diversificarsi) con crescita però rallentata (ma con un portafoglio ordini più che raddoppiato). Il conto economico migliora e la posizione finanziaria netta è ancora attiva.

L'impresa piemontese (ma con sede legale a Milano) sale al vertice della classifica (era seconda l'anno scorso) grazie all'aumento della cifra d'affari civilistica del 7,5 per cento (che segue l'*exploit* del 2019) e al forte calo registrato invece dall'ex-capolista Pizzarotti.

Techbau, che oggi ha il proprio *headquarter* a Castelletto Sopra Ticino (NO), nasce come Co-Ver Edile nel 1997 allora controllata dal gruppo omonimo di impiantistica industriale, venendo poi ceduta al gruppo di ingegneria/impiantistica Techint nel 2010 da cui si distacca diventando un'impresa autonoma tre anni dopo. Da allora la società ha intrapreso un importante *trend* di crescita (nel 2015 fatturava un sesto del giro d'affari attuale) nella cui ottica si pone l'ingresso nel 2017 nel programma *Elite* di Borsa Italiana (unico costruttore insieme a Impresa Percassi), oltre che l'apertura di due filiali estere (che però nell'ultimo esercizio non hanno prodotto ricavi internazionali) a Monaco di Baviera e Praga.

La società opera come *general contractor* esclusivamente nell'edilizia privata con una forte specializzazione nella logistica e nell'industriale (che accorpano il 96,6 per cento dei ricavi) mentre, sebbene nell'ultimo esercizio il terziario/direzionale e il residenziale sommano solamente il 3,4 per cento, Techbau sta dando impulso a questi settori come testimoniano due commesse ottenute a Milano nel 2021: la realizzazione, su incarico di LendLease, di tre palazzine a uffici nel quartiere Mind (ex-Expo) e, per conto della società immobiliare Abitare In, il complesso residenziale "Palazzo Naviglio" comprendente 76 appartamenti.

Il bilancio civilistico, unico in classifica chiuso al 30 giugno 2021, mostra a livello reddituale un netto miglioramento degli indici: l'*ebitda* cresce infatti del 70,9 per cento, mentre *ebit* e utile netto più che raddoppiano (in tutti e tre i casi registrando i valori record del quinquennio).

Sono buoni anche i dati dello stato patrimoniale caratterizzati da una posizione finanziaria netta che si conferma storicamente attiva (nonostante la riduzione del 33,1 per cento a seguito del forte miglioramento dell'esercizio precedente) e dall'aumento del 42,7 per cento del patrimonio netto.

Il portafoglio ordini, più che raddoppiato, sembra destinato a dare nuovo impulso alla crescita grazie a oltre un miliardo di nuove commesse tra cui si annoverano (in aggiunta ai due progetti milanesi citati) due centri logistici a Chiari (BS) e Cividate al Piano (BG) e un parco commerciale a Torino. La forza lavoro sale del 15 per cento, compreso l'aumento dei dirigenti da due a tre, con relativo incremento del costo del personale del 18,8 per cento.

Techbau è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, BS OHSAS 18001:2007 e redige un codice etico. Il bilancio civilistico è revisionato da Prorevi Auditing.

Techbau
Engineering & Construction

SOCIETÀ: Techbau Spa

INDIRIZZO: Piazza Giovine Italia, 3 - 20123 Milano

SITO WEB: techbau.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	333.568	310.363	155.224	119.132	139.608
(di cui all'estero, in %)	-	0,6	6,7	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	333.568	310.363	155.224	119.132	138.867
(di cui all'estero, in %)	-	0,6	6,7	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	74,7	94,0	77,3	82,4	99,6
Ebitda	26.465	15.490	6.460	8.220	8.912
Ebit	30.963	15.336	6.206	8.217	6.020
Utile al netto delle imposte	30.483	13.431	6.000	7.737	5.666
Patrimonio netto	41.396	29.013	22.709	18.211	15.240
Posizione finanziaria netta	-29.695	-44.381	-26.683	-29.921	-28.140
Portafoglio ordini a fine esercizio	1.357.000	592.310	245.800	59.800	54.815
(di cui all'estero, in %)	-	-	5,7	11,5	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	1.357.000	592.310	245.800	59.800	54.540
(di cui all'estero, in %)	-	-	5,7	11,5	99,5
Ordini acquisiti nell'esercizio	1.098.000	417.954	338.500	37.500	16.500
(di cui all'estero, in %)	-	-	5,2	28,8	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	1.098.000	417.954	338.500	37.500	16.500
(di cui all'estero, in %)	-	-	5,2	28,8	-
Numero dipendenti	115	100	93	67	56
Dirigenti	3	2	2	2	1
Impiegati	107	93	86	59	50
Operai	5	5	5	6	5
Costo del personale	8.871	7.464	6.077	4.558	3.278

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia privata	99,0	99,0	98,4
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	0,3	1,0	1,6
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro da specificare	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia residenziale	2,4	0,8	0,2
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/ direzionale	1,0	0,2	7,9
Edilizia industriale/ logistica	96,6	99,0	91,8
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	96,0	97,6	96,0
Ristrutturazione	4,0	2,4	4,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Logistica Chiari	Chiari	Industriale/ logistica	2021	n.d.	100,0
Residenziale Milano	Milano	Residenziale	2021	n.d.	100,0
Parco Commerciale Torino	Torino	Terziario/ direzionale	2021	n.d.	100,0
Ristrutturazione area Expo Milano	Milano	Terziario/ direzionale	2021	n.d.	100,0
Logistica Civate	Civate	Industriale/ logistica	2020	n.d.	100,0

• 2 •

C.M.B.

Unica cooperativa in classifica diventa prima nell'edilizia civile e si distingue per la realizzazione di opere iconiche e sfidanti (*in primis* grattacieli). Si apre all'estero facendo leva sulla capacità di realizzare ospedali.

La maggior cooperativa italiana scala quest'anno due posizioni in classifica, nonostante una più ridotta incidenza dell'edilizia privata (la quota sul fatturato scende da 46,1 a 39,7 percento) nella sua attività. Nata nel 1977 dalla fusione di Cooperativa Braccianti di Carpi (la cui fondazione risale al 1904) e Cooperativa Muratori e Cementisti di Carpi (1908), Cmb è tra i principali soci del nazionale Consorzio Integra e concentra la propria attività in edilizia (pubblica e privata, che sommate superano il 60 percento del fatturato), con una componente immobiliare che torna a crescere (passa nel 2020 da 2,2 a 6,4 percento). Si contraddistingue sul mercato per la specializzazione in realizzazioni edilizie sfidanti e dall'alto contenuto tecnologico come grattacieli e ospedali, maturando un *know-how* che le sta permettendo di aprirsi ai mercati stranieri (con netta prevalenza del settore ospedaliero) aumentando la propria quota di produzione internazionale dallo zero del 2017 al 12,1 percento del 2020 (mentre nell'edilizia privata è ancora ferma allo 0,3 percento). Nel privato l'edilizia terziaria/direzionale si conferma la tipologia di lavori principale (58,3 percento), seguita da residenziale (25,3 percento) e industriale/logistica (14,7 percento), mentre si riduce drasticamente l'importanza del ricettivo (da 10,8 a 1,7 percento), mercato più di tutti colpito dalla pandemia. Il conto economico consolidato 2020 mostra una conferma del giro d'affari (più 0,1 percento), una lieve riduzione dell'*ebitda* (meno 1,8 percento), un aumento dell'*ebit* del 15,8 percento, ma un forte calo dell'utile netto (meno 82,4 percento) che paga il fermo dei cantieri e i maggiori costi legati alla pandemia. A li-

vello finanziario non preoccupa l'aumento del 79,4 percento dell'indebitamento, ampiamente coperto dall'elevato patrimonio netto, pur ridottosi dell'1,6 percento. Il portafoglio ordini (in calo del 3,3 percento) vede salire l'incidenza dell'edilizia privata dal 15,7 al 19,8 percento grazie a oltre 400 milioni di nuovi contratti tra i quali spiccano tre commesse milanesi: i due edifici direzionali Spark One e Spark Two per conto di Lendlease e firmati Progetto Cmr (rispettivamente per 72 e 43 milioni) e Symbiosis D, su progetto di ACPV, per conto di Co-vivio (23 milioni). Questi nuovi lavori confermano ancora una volta il presidio della più importante piazza nazionale di cui la cooperativa emiliana ha contribuito a trasformare lo *skyline* con le torri Generali (Zaha Hadid) e PwC (Daniel Libeskind) a CityLife oltre a quella UnipolSai (Mario Cucinella) in avanzata costruzione a Porta Nuova. L'organico nel 2020 cresce del 3,2 percento senza impedire al costo del personale di ridursi di un inversamente proporzionale 3,2 percento. Cmb possiede le certificazioni ISO 9001: 2015, ISO 14001:2015, ISO 45001:2018, SA 8000:2014 e UNI/PDR 74:2019 oltre a redigere un codice etico. Il bilancio consolidato è certificato da Deloitte & Touche.



Building innovation

SOCIETÀ: C.M.B. Soc.Coop.

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

SITO WEB: cmbcarpi.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	579.400	578.584	474.899	480.941	521.214
(di cui all'estero, in %)	12,1	5,6	1,9	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	230.240	266.814	214.058	230.222	215.049
(di cui all'estero, in %)	0,3	0,2	0,3	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	92,3	90,9	94,5	91,9	92,5
Ebitda	23.442	23.880	23.100	26.000	36.100
Ebit	11.672	10.079	13.200	16.100	23.900
Utile al netto delle imposte	990	5.613	5.100	3.500	12.576
Patrimonio netto	231.851	235.660	240.042	239.838	253.892
Posizione finanziaria netta	33.950	18.920	51.040	54.540	28.190
Portafoglio ordini a fine esercizio	2.838.600	2.936.400	2.847.200	2.664.200	2.592.600
(di cui all'estero, in %)	15,1	15,6	10,2	3,8	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	561.457	460.465	1.019.298	743.899	590.781
(di cui all'estero, in %)	-	0,2	0,2	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	459.155	692.200	677.045	652.790	417.546
(di cui all'estero, in %)	8,7	28,9	29,6	15,3	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	403.296	209.057	573.070	396.483	373.870
(di cui all'estero, in %)	-	-	0,3	-	-
Numero dipendenti	732	709	n.d.	n.d.	n.d.
Dirigenti	26	29	n.d.	n.d.	n.d.
Impiegati	455	432	n.d.	n.d.	n.d.
Operai	251	248	n.d.	n.d.	n.d.
Costo del personale	50.356	52.024	50.604	48.254	42.867

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia privata	37,1	43,7	41,8
Edilizia pubblica	26,7	25,1	15,9
Immobiliare	6,4	2,2	2,3
Servizi	4,2	4,5	5,0
Concessioni	11,4	13,5	15,1
Impiantistica	-	0,1	0,9
Infrastrutture	14,3	11,0	19,0
Altro da specificare	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia residenziale	25,3	23,9	21,8
Edilizia ricettiva	1,7	10,8	15,7
Edilizia terziaria/ direzionale	58,3	43,5	58,9
Edilizia industriale/ logistica	14,7	21,9	3,6
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	91,1	92,8	78,5
Ristrutturazione	8,9	7,2	21,5

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Covivio Symbiosis	Milano	Terziario/ Direzionale	2020	23.078	100,0
LendLease - Spark One	Milano	Terziario/ Direzionale	2020	72.375	100,0
LendLease - Sparl Two	Milano	Terziario/ Direzionale	2020	43.330	100,0
ST Microelectronics	Milano	Industriale/ Logistica	2019	78.828	100,0
Unipol - Nuova sede	Milano	Terziario/ Direzionale	2019	84.890	100,0

.3.

Rizzani de Eccher

È l'impresa generale con la maggiore (e più consolidata) presenza all'estero (in crescita proprio nell'edilizia privata). Malgrado risultati di bilancio deludenti il portafoglio ordini raggiunge il valore massimo del quinquennio.

Il gruppo friulano, nato nel 1831 con la fondazione di Rizzani, opera nella forma attuale dal 1970 con l'acquisto di quest'ultima da parte dell'impresa de Eccher (fondata nel 1948.) Nel 2020 subisce per il terzo anno un importante calo di fatturato consolidato (meno 29,5 per cento), ma si concentra nel mercato privato (passando dal 47,5 a 55,2 per cento) riducendo però il giro d'affari nello specifico settore del 18 per cento. L'attività internazionale si conferma di primaria importanza (75 per cento del fatturato consolidato) anche per quanto riguarda l'edilizia privata in cui i lavori all'estero pesano addirittura per il 78,5 per cento (contro il 73 per cento del 2019). Se le commesse spaziano un po' in tutta Europa, il gruppo mantiene un occhio di riguardo verso l'area geografica ex-Urss tramite la controllata (dal 2011) Codest International.

A parte l'edilizia ricettiva, che si conferma del tutto residuale, il fatturato è ben suddiviso tra industriale/logistico (39,4 per cento), residenziale (25 per cento), terziario (20,3 per cento) e altro (che comprende impianti sportivi, strutture sanitarie e luoghi di intrattenimento) (14,9 per cento). Il gruppo lavora quasi esclusivamente per conto terzi (96,6 per cento) e predilige l'edilizia nuova (89 per cento) alle ristrutturazioni (11 per cento).

Il 2020 ha avuto un forte impatto su una situazione reddituale che già nei due esercizi precedenti era risultata deficitaria: l'*ebitda* passa da un valore positivo di 1,2 milioni e uno negativo per 14 milioni, l'*ebit* (già in perdita nel 2019)

peggiora dell'80,6 per cento e la perdita netta quasi triplica a 34,6 milioni.

Le notizie non sono positive nemmeno alla voce stato patrimoniale perché l'indebitamento finanziario netto si aggrava di oltre 110 milioni (tornando sui livelli del 2018) e, per il terzo anno, si riduce il patrimonio netto (meno 23,5 per cento). Un dato positivo da sottolineare è invece quello del portafoglio ordini che, grazie a una crescita del 4,9 per cento, tocca il valore più alto del quinquennio (per l'88 per cento all'estero), pur con una riduzione della quota in edilizia privata dal 58 al 43,8 per cento.

Tra gli oltre 600 milioni di nuove commesse nel privato spiccano per prestigio: le opere edili del complesso di raffinazione petrolifera AORC Kapotnya a Mosca (24,9 milioni) e un immobile funzionale per conto della multinazionale delle telecomunicazioni Altice a Leudelange (Lussemburgo) da 10,2 milioni.

Il ridimensionamento dell'ultimo triennio si manifesta anche nella forza lavoro che cala del 17,7 per cento su base annuale (e del 60,7 per cento dal 2017) con una più che proporzionale riduzione del costo del personale (meno 20,6 per cento).

Rizzani de Eccher vanta le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI ISO 45001:2018 e UNI EN ISO 39001:2006 e redige un codice etico. Il bilancio consolidato è certificato da Ernst & Young.

SOCIETÀ: Rizzani de Eccher Spa

INDIRIZZO: Via Buttrio, 36 - 33050 Carnagacco (UD)

SITO WEB: rizzanideeccher.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	405.965	574.965	956.188	1.073.002	917.815
(di cui all'estero, in %)	75,0	75,0	84,0	85,0	84,0
Valore della produzione nella sola edilizia privata	223.829	272.945	436.192	445.647	412.386
(di cui all'estero, in %)	78,5	73,0	83,7	89,3	70,7
(di cui per conto terzi, in %)	95,3	98,0	98,7	99,9	100,0
Ebitda	-13.965	1.200	16.378	62.189	46.333
Ebit	-22.446	-12.426	-22.806	48.621	33.486
Utile al netto delle imposte	-34.562	-13.276	-46.020	21.225	24.216
Patrimonio netto	99.704	130.377	141.597	179.654	173.909
Posizione finanziaria netta	183.191	71.612	187.456	216.999	74.225
Portafoglio ordini a fine esercizio	2.407.000	2.294.000	1.486.397	2.126.311	2.077.991
(di cui all'estero, in %)	88,0	91,4	82,8	87,9	90,2
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	1.053.328	1.331.446	831.618	1.182.485	759.082
(di cui all'estero, in %)	96,6	88,0	80,0	89,4	92,2
Ordini acquisiti nell'esercizio	695.218	735.719	210.279	893.545	475.651
(di cui all'estero, in %)	77,5	94,1	87,0	87,4	95,9
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	641.034	550.948	96.470	720.043	117.228
(di cui all'estero, in %)	76,2	93,7	68,9	91,3	93,7
Numero dipendenti	1.352	1.643	2.090	3.436	3.248
Dirigenti	76	82	77	113	93
Impiegati	778	846	1.123	1.181	1.336
Operai	498	715	890	2.142	1.819
Costo del personale	69.799	87.917	109.874	114.111	123.001

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia privata	55,0	47,0	45,0
Edilizia pubblica	5,0	0,7	0,6
Immobiliare	3,0	0,8	0,4
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	28,0	47,0	45,0
Altro (specificare)	9,0	4,5	9,0

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia residenziale	25,0	36,0	6,7
Edilizia ricettiva	0,4	0,4	0,7
Edilizia terziaria/ direzionale	20,3	23,3	49,7
Edilizia industriale/ logistica	39,4	24,5	2,2
Altro (specificare)	14,9	15,8	40,7
Nuovo	89,0	94,0	95,0
Ristrutturazione	11,0	6,0	5,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Y Tower	Amsterdam (Olanda)	Residenziale	2019	245.000	100,0
Intesa Sanpaolo bank offices	Lussemburgo	Terziario/ direzionale	2019	23.363	100,0
Silva Mountain Resort	Mittenwald (Germania)	Ricettivo	2019	24.650	100,0
AORC Kapotnya	Mosca (Russia)	Industriale/ logistica	2020	24.900	100,0
Immeuble Fonctionnel Altice a Leudelange	Leudelange (Lussemburgo)	Terziario/ direzionale	2020	10.172	100,0

. 4 .

Itinera

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

L'impresa del gruppo Gavio, che in giugno ha costituito il megaconsorzio stabile Eteria con Vianini Lavori (gruppo Caltagirone) a cui in settembre si è aggiunta Icop, sale in quarta posizione grazie al quarto anno consecutivo di crescita del giro d'affari consolidato (dopo i forti cali del biennio 2015-16) che le fa superare la soglia del miliardo, ma con una quota nell'edilizia privata che si riduce dal 22,8 al 18,3 per cento.

Itinera, fondata nel 1938, nel 1967 entra a far parte di quello che oggi è il secondo gruppo concessionario autostradale al mondo, per cui realizza in prevalenza infrastrutture (*in primis* stradali), che pesano sul fatturato 2020 per l'82 per cento. Negli anni l'impresa di Tortona (AL) ha perseguito una strategia volta alla crescita per linee esterne: nel 2013 ha prima fuso per incorporazione la divisione "costruzioni e prefabbricazione" dell'altra impresa del gruppo Codelfa (che aveva già inglobato Grassetto), espandendosi poi all'estero (oggi è 79° nella classifica ENR dei maggiori *contractors* internazionali): nel 2015 con l'acquisto in Oman di Federici Stirling Batco e nel 2017 con quello negli USA del 50 per cento di Halmar International.

L'attività nell'edilizia riguarda esclusivamente lavori per clienti privati terzi con una quota internazionale salita dal 51 all'81 per cento. Il 99 per cento di questo fatturato è ottenuto realizzando edifici terziari/direzionali (con un occhio di riguardo verso le strutture sanitarie), mentre il restante 1 per cento è rappresentato dal residenziale.

Il conto economico consolidato 2020 se da una parte mostra un fatturato record, dall'altra ha indici reddituali deficitari per la prima volta nel

quinquennio perché sconta l'allungamento dei tempi (con relativi reclami e dispute contrattuali) e gli extra-costi dovuti al covid-19: l'*ebitda* risulta negativo per 3,9 milioni, l'*ebit* per 34,8 milioni e il risultato netto per 53,9 milioni.

A livello di stato patrimoniale, l'indebitamento finanziario netto più che raddoppia (facendo rimpiangere la posizione finanziaria netta attiva di soli due anni prima) ma si mantiene completamente coperto dal capitale netto, pur ridotto del 30,9 per cento.

Il portafoglio ordini si riduce del 15,5 per cento (ma con nuove commesse salite del 16,1) con una quota in edilizia privata (limitata al 16 per cento) che non può contare su importanti nuovi contratti. Ma Itinera sta sviluppando prestigiose commesse come gli ospedali danesi di Koge e Odense (entrambi in *partnership* con Cmb) e, in Italia, il nuovo polo universitario di Grugliasco (TO) in collaborazione con Gilardi, finanziato da Intesa Sanpaolo.

Le maggiori dimensioni aziendali comportano una crescita dell'organico del 16,3 per cento con un aumento del costo del personale del 24,3 per cento.

Itinera è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI ISO 45001:2018, BS OHSAS 18001:2007, ISO 31000:2018, ISO 39001:2016, SA 8000:2014, ISO 37001:2016 e redige un codice etico. Il bilancio consolidato è revisionato da PwC.

SOCIETÀ: Itinera Spa

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

SITO WEB: itinera-spa.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	1.129.603	985.226	632.796	400.197	380.667
(di cui all'estero, in %)	72,0	62,0	51,0	24,0	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	206.834	224.729	96.108	24.767	32.094
(di cui all'estero, in %)	81,0	51,0	63,0	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	- 3.858	33.956	33.614	23.518	26.515
Ebit	- 34.785	7.107	23.705	10.818	13.295
Utile al netto delle imposte	- 53.886	1.029	9.017	6.398	5.919
Patrimonio netto	161.971	234.394	233.012	239.941	224.746
Posizione finanziaria netta	- 125.823	- 56.631	11.161	- 14.495	5.350
Portafoglio ordini a fine esercizio	3.680.172	4.357.499	4.857.793	3.500.000	3.910.000
(di cui all'estero, in %)	52,0	59,0	65,0	52,0	20,0
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	590.244	721.023	822.944	333.000	41.000
(di cui all'estero, in %)	85,0	84,0	89,0	77,0	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	988.042	850.910	1.634.698	947.000	300.000
(di cui all'estero, in %)	47,0	34,0	86,0	83,0	60,0
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	49.693	78.118	586.108	316.767	-
(di cui all'estero, in %)	62,0	-	87,0	81,0	-
Numero dipendenti	2.863	2.461	1.680	1.155	1.057
Dirigenti	82	83	86	51	49
Impiegati	1.190	1.024	745	490	424
Operai	1.591	1.354	849	614	584
Costo del personale	212.025	170.576	101.582	67.262	48.561

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia privata	18,0	23,0	15,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	82,0	77,0	85,0
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
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 (%)
Ospedale San Raffaele di Milano	Italia	Sanitario	2017	60.000	100,0
Nuovo Ospedale di Koge	Koge (Danimarca)	Sanitario	2018	295.000	80,0
Nuovo Ospedale Universitario di Odense	Odense (Danimarca)	Sanitario	2018	583.673	49,0
Costruzione Hub Dhl Malpensa	Italia	Industriale/ logistica	2018	25.600	100,0
Polo Universitario di Grugliasco	Italia	Terziario	2019	150.000	50,0

• 5 •

Carron Holding

Aumenta il fatturato con una quota dell'edilizia privata superiore a due terzi e si segnala nella ristrutturazione di edifici di pregio. Torna attiva dopo un solo anno la posizione finanziaria netta e cresce la capitalizzazione.

Il gruppo trevigiano recupera due posizioni grazie a una crescita di fatturato consolidato (della controllante Carron Holding) del 15 per cento, nonostante il lieve calo di ruolo dell'edilizia privata, scesa a un peso del 73,4 per cento sulla produzione totale (contro il 77,5 per cento del 2019). L'impresa familiare, le cui origini sono state raccontate in un cortometraggio presentato alla 78° Mostra del Cinema di Venezia, nasce nel 1963 e nell'ultimo decennio ha intrapreso un'importante politica di crescita esterna: acquistando nel 2010 Cosbau e Adige Bitumi e nel 2013 un ramo di Zh che ne ha consolidato la presenza in Alto Adige tanto da costituire nel 2014 Carron Bau, che è in costante sviluppo.

L'edilizia si conferma predominante nell'attività del gruppo, raggiungendo una quota dell'85,7 sommando privato e pubblico, mentre infrastrutture e impiantistica ricoprono un ruolo più marginale (rispettivamente 11,3 e 2,7 per cento).

Prendendo in considerazione il solo mercato privato, i lavori (equamente suddivisi tra nuove costruzioni e ristrutturazioni) si concentrano principalmente nel residenziale (che ha avuto un forte impulso nel 2020 passando da 11,1 a 49,6 per cento) e nel terziario/direzionale (34,9 per cento), mentre il restante 15,5 per cento si suddivide tra ricettivo, industriale e residenze sanitarie.

Nel 2020 alla citata crescita del giro d'affari (interamente realizzato in Italia) non corrisponde un aumento degli indici reddituali, che anzi calano

del 4 (l'*ebitda*), del 10 (l'*ebit*) e del 3,7 per cento (l'utile netto).

Sono migliori i dati desumibili dallo stato patrimoniale perché la posizione finanziaria netta torna attiva per 2,9 milioni dopo un solo anno di indebitamento e il capitale netto aumenta del 18,6 per cento.

Il portafoglio ordini, dopo i valori record del 2019, cala del 12,4 milioni ma con un'incidenza dell'edilizia privata salita dal 54,8 al 64,5 per cento. Tra i 117 milioni di nuovi ordini da notare la realizzazione su incarico di Edizione Property del nuovo prestigioso Hotel Bulgari Roma, firmato ACPV, del valore di 65 milioni e di un nuovo edificio direzionale a Bresso (MI) da 33 milioni.

La forza lavoro, dopo la piccola battuta d'arresto del 2019, torna a crescere del 7,8 per cento con un aumento del costo del personale del 6,7 per cento. Il gruppo è certificato UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, BS OHSAS 18001:2007 oltre a redigere un codice etico. Il bilancio consolidato è certificato da Deloitte & Touche.



SOCIETÀ: Carron Holding Srl

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

SITO WEB: carron.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	249.995	217.479	207.937	183.114	203.136
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	183.500	168.478	145.883	114.930	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	90,0	n.d.	n.d.
Ebitda	15.306	15.937	12.931	11.100	13.186
Ebit	12.920	14.351	11.850	9.914	10.358
Utile al netto delle imposte	8.776	9.115	8.973	7.329	3.724
Patrimonio netto	65.077	54.852	46.250	36.700	58.090
Posizione finanziaria netta	2.939	-4.258	210	13.922	-12.242
Portafoglio ordini a fine esercizio	800.000	913.000	584.000	505.000	450.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	516.000	500.000	369.000	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	137.000	534.000	225.000	n.d.	140.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	117.000	395.000	195.000	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	n.d.	n.d.
Numero dipendenti	264	245	250	233	223
Dirigenti	8	7	7	6	8
Impiegati	182	165	164	153	144
Operai	74	73	79	74	70
Costo del personale	19.114	17.913	17.162	15.979	16.201

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia privata	73,4	75,2	65,0
Edilizia pubblica	12,3	13,0	11,0
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	2,0
Impiantistica	2,7	1,8	1,0
Infrastrutture	11,3	9,0	19,0
Altro (specificare)	0,3	1,0	2,0

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia residenziale	49,6	11,1	7,0
Edilizia ricettiva	4,1	4,5	3,0
Edilizia terziaria/ direzionale	34,9	40,0	34,0
Edilizia industriale/ logistica	0,3	5,1	13,0
Altro (specificare)	11,1	39,3	9,0
Nuovo	51,0	51,0	41,0
Ristrutturazione	49,0	49,0	59,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Residenza Sanitaria Assistita	Milano	Altro	2019	30.000	100,0
Residenza Sanitaria Assistita	Monza-brianza	Altro	2019	26.000	100,0
Residenza Sanitaria Assistita	Torino	Altro	2019	24.000	100,0
Ristrutturazione edificio da adibire a Hotel	Roma	Ricettivo	2020	65.000	100,0
Nuovo edificio direzionale	Milano	Terziario/ direzionale	2020	33.000	100,0

• 6 •

Colombo Costruzioni

È leader dell'edilizia terziaria/direzionale con forte vocazione ai *tall buildings*. Soddisfa ancor più lo stato patrimoniale (la posizione finanziaria netta quasi raddoppia) a fronte di risultati reddituali temporaneamente in calo.

La storica impresa familiare di Lecco conferma la sesta posizione in classifica, nonostante un calo di fatturato del 24,3 per cento rispetto però al valore record registrato nel 2019. Fondata nel 1905 Colombo Costruzioni è attiva esclusivamente in edilizia, in particolare privata (la cui quota sale nel 2020 da 86,9 a 94,1 per cento), e in Italia, con l'unica eccezione a San Marino della realizzazione dell'outlet The Market, inaugurato in giugno, su progetto di One Works.

Il *core business* dell'impresa è rappresentato dagli edifici terziari/direzionale che nel 2020 valgono il 93 per cento della produzione, con particolare interesse per progetti sfidanti quali i grattacieli: settore nel quale si disputa la palma di leader nazionale con Cmb avendo costruito edifici iconici milanesi quali Unicredit Tower, Gioia 22 (entrambi firmati Pelli Clarke Pelli) e il Bosco Verticale (la pluripremiata opera di Stefano Boeri) a Porta Nuova Garibaldi oltre che la torre Allianz a CityLife (di Arata Isozaki e Andrea Maffei).

Da un'analisi del bilancio 2020 si nota che la forzata chiusura dei cantieri nella primavera di quell'anno non ha permesso un totale recupero dei margini deficitari del 2019 dovuti principalmente ai risultati negativi della citata operazione a San Marino oltre che di un'iniziativa residenziale in Piemonte. Per questo, nonostante un generale miglioramento, solo *l'ebitda* torna positivo (anche se limitato a 266 mila euro), mentre *ebit* e risultato netto risultano ancora leggermente negativi per 3,8 e 3 milioni.

Migliori le notizie che arrivano come d'abitudine dallo stato patrimoniale: se infatti il capitale netto si riduce del 13 per cento per via della citata perdita, la posizione finanziaria netta non solo si conferma attiva ma quasi raddoppia toccando il livello più elevato del quinquennio.

Il portafoglio ordini mostra un lieve aumento dell'1,5 per cento grazie ad alcune importanti nuove commesse su cui spiccano le ristrutturazioni a Roma (piazza in cui Colombo Costruzioni sta intensificando la propria presenza dopo aver concluso i lavori per il centro commerciale Massimo), della durata di 40 mesi, della sede storica ENEL su progetto di ACPV e a Milano del centro direzionale Corso Italia 23 (firmato SOM) oltre alla realizzazione di uno studentato di lusso per conto di Hines Italy in via Giovenale.

Nonostante il giro d'affari ridimensionatosi, l'organico cresce di un'unità, ma con una riduzione del costo del personale del 12,3 per cento.

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



SOCIETÀ: Colombo Costruzioni Spa

INDIRIZZO: Via Nino Bixio, 4 - 23900 Lecco

SITO WEB: colombo-costruzioni.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	172.544	227.877	188.623	171.590	128.244
(di cui all'estero, in %)	14,0	11,0	7,0	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	162.378	198.091	182.938	171.590	123.858
(di cui all'estero, in %)	14,0	13,0	7,0	0,4	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	266	- 11.830	1.354	4.036	3.544
Ebit	- 3.839	- 13.302	643	1.861	1.900
Utile al netto delle imposte	- 2.952	- 9.679	189	1.172	1.254
Patrimonio netto	19.825	22.777	32.456	34.267	33.794
Posizione finanziaria netta	- 39.191	- 20.173	- 26.079	- 22.441	- 6.753
Portafoglio ordini a fine esercizio	538.000	530.000	408.000	450.000	405.000
Numero dipendenti	167	166	176	166	180
Dirigenti	7	8	11	11	11
Impiegati	111	109	115	100	105
Operai	49	49	50	55	64
Costo del personale	12.852	14.648	14.873	14.012	14.061

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia privata	94,0	87,0	97,0
Edilizia pubblica	6,0	13,0	3,0
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia residenziale	3,0	15,0	18,0
Edilizia ricettiva	1,0	2,0	7,0
Edilizia terziaria/ direzionale	93,0	76,0	61,0
Edilizia industriale/ logistica	-	2,0	11,0
Altro (specificare)	3,0	5,0	3,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
CRIF - costruzione sede	Bologna	Direzionale	2019	n.d.	n.d.
Studentato Via Giovenale	Milano	Residenziale	2020	n.d.	n.d.
Prelios - realizzaz. opere di ripristino e completamento e nuove opere edilizie nell'area di Porta Vittoria	Milano	Residenz./Alberg.	2020	n.d.	n.d.
Enel - lavori di ristrutturazione HQ Enel	Roma	Direzionale	2020	n.d.	n.d.
Allianz - riqualificazione funzionale immobile	Milano	Terz/Direzionale.	2020	n.d.	n.d.

. 7 .

Impresa Percassi

Inquadrata nella holding diversificata Costim lavora esclusivamente nell'edilizia privata, per un terzo residenziale. Continuando a crescere (anche per linee esterne) si indebita e riduce temporaneamente i margini.

Guadagna una posizione in classifica l'impresa bergamasca nata nel 1963 e dal 2018 partecipata al 40 per cento dal gruppo Polifin (che fa capo all'industriale Domenico Bosatelli) con il quale ha costituito la *holding* Costim (che controlla anche le società Elmet e Gualini). Impresa Percassi, oltre a essere (insieme a Techbau) l'unica società del lotto quotata nel programma Elite di Borsa Italiana, è la sola ad aver attuato nell'ultimo anno un'importante operazione di crescita esterna con l'aggregazione dell'impresa Mangiavacchi Pedercini (l'anno scorso 16° in classifica con un fatturato di 54,9 milioni), diventato efficace nel marzo 2020, volta a creare un polo forte nell'edilizia privata e utile per rinforzare la presenza nel mercato milanese. Un altro sviluppo, datato maggio 2019, è l'apertura internazionale attraverso la controllata francese Percassi Bâtiment, che si è concretizzata con una prima quota (ancora residuale) di fatturato estero (3 per cento) anche grazie a una commessa da 13 milioni in Belgio per la realizzazione di uno stabilimento per conto di Ferrero. L'impresa lavora esclusivamente nell'edilizia privata (per il 94 per cento per conto terzi) spaziando nelle diverse tipologie: nel 2020 il residenziale è il settore principale (salito da 19 a 34 per cento del fatturato) seguito da industriale/logistico (18 per cento), terziario/direzionale (17 per cento) e *retail* (4 per cento), mentre scende dal 26 drasticamente all'1 per cento, il ricettivo. Un importante 26 per cento deriva dai lavori per lo *smart district* a uso misto Chorus Life di Bergamo, su progetto di Joseph Di Pasquale. Se la pandemia non ha permesso di raggiungere i 180 milioni di fatturato originariamente previsti, il bilancio consolidato 2020 vede comunque crescere la cifra d'affari del 9,6 per cento toccando il valore massimo

nella storia della società. Il conto economico evidenzia una generale riduzione dei margini: l'*ebitda* cala del 21,7 per cento, l'*ebit* del 21,9 per cento e l'utile netto dell'89,1 per cento. L'indebitamento finanziario netto, appesantito dalla citata operazione *m&a*, sale del 58,7 per cento risultando ben più elevato del patrimonio netto, pur aumentato a sua volta del 53,3 per cento. Buone notizie arrivano invece dal fronte commerciale che vede il portafoglio ordini arricchirsi del 16,7 per cento grazie a 150 milioni di nuove commesse tra cui si evidenziano la realizzazione a Milano dello studentato Collegiate per Castello Sgr da 700 posti (32 milioni) e a Roma di un edificio direzionale in zona Eur per Antirion Sgr da 18 milioni. Quanto al 2021 si segnala l'acquisizione dei lavori per il nuovo stadio del Cagliari e per edilizia residenziale a Vicenza per conto della U.S. Army (con la società americana MVL). Il nuovo ambizioso assetto aziendale porta a un incremento dell'organico del 38,2 per cento (più che triplicato nel corso del quinquennio) con 13 dirigenti e un aumento del costo del personale del 34,5 per cento. Impresa Percassi è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, BS OHSAS 18001:2007 e redige un codice etico. Il bilancio consolidato è certificato da BDO.



SOCIETÀ: Impresa Percassi Spa
INDIRIZZO: Via Andrea Moretti, 38 - 24124 Bergamo
SITO WEB: impresapercassi.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	149.520	136.416	66.933	68.564	34.479
(di cui all'estero, in %)	3,0	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	149.520	136.416	66.933	68.564	34.479
(di cui all'estero, in %)	3,0	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	94,0	83,8	87,1	96,9	96,8
Ebitda	4.254	5.434	2.624	2.372	1.498
Ebit	3.323	4.256	1.577	1.875	1.179
Utile al netto delle imposte	87	797	617	907	454
Patrimonio netto	24.047	15.688	15.571	5.292	4.729
Posizione finanziaria netta	44.221	27.858	21.628	12.294	14.793
Portafoglio ordini a fine esercizio	350.000	300.000	160.000	140.000	125.000
(di cui all'estero, in %)	5,7	3,0	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	350.000	300.000	160.000	140.000	125.000
(di cui all'estero, in %)	5,7	3,0	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	150.000	260.000	90.000	85.000	80.000
(di cui all'estero, in %)	13,3	6,0	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	150.000	260.000	90.000	85.000	80.000
(di cui all'estero, in %)	13,3	6,0	-	-	-
Numero dipendenti	152	110	68	55	45
Dirigenti	13	7	2	1	5
Impiegati	133	98	33	27	20
Operai	6	5	9	14	18
Costo del personale	11.087	8.243	4.668	3.458	2.646

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
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 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia residenziale	34,0	19,1	13,8
Edilizia ricettiva	1,0	26,3	35,1
Edilizia terziaria/ direzionale	17,0	37,0	32,6
Edilizia industriale/ logistica	18,0	5,1	12,2
Altro (specificare)	30,0	12,5	6,3
Nuovo	86,0	70,4	71,8
Ristrutturazione	14,0	29,6	28,2

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Milano City Village - Abitare In	Milano	Residenziale	2019	30.000	100,0
Bassi Business Park - Generali Real Estate	Milano	Terziario/ Direzionale	2019	19.000	100,0
Studentato Collegiate - Castello SGR	Milano	Ricettivo	2020	32.000	100,0
Direzionale - Antirion	Roma	Terziario/ Direzionale	2020	18.000	100,0
Capannone a temperatura controllata - Ferrero	Arlon (Belgio)	Industriale	2020	13.000	100,0

. 8 .

Pizzarotti

Perde la prima posizione in classifica perché riduce di oltre la metà il fatturato in edilizia privata (quasi solo all'estero) ma soprattutto chiude il 2020 con risultati molto insoddisfacenti, soprattutto nel conto economico ma anche nello stato patrimoniale.

Dopo un solo anno al vertice della classifica (in base ai dati 2018 era seconda), il gruppo parmense perde sette posizioni scontando un calo di fatturato consolidato del 25,1 per cento (tornato sotto il miliardo dopo tre anni) a cui si aggiunge una riduzione della quota in edilizia privata dal 26,2 al solo 15,2 per cento.

Impresa Pizzarotti & C. nasce nel 1910 come ditta individuale Gino Pizzarotti e cresce gradualmente fino a diventare una vera impresa *leader* (nel 2020 è la quarta generale, virtualmente terza considerando la fusione di Astaldi in Webuild). Il gruppo è fortemente rivolto ai mercati esteri facendo leva soprattutto sull'edilizia privata in cui l'*export* vale ancora l'88,2 per cento (89,5 per cento nel 2019) nonostante la chiusura della controllata newyorkese Pizzarotti Usa (aperta nel 2015) e la rinuncia alla *joint venture* con il gruppo australiano Rf Holdings (iniziata nel 2017), ma mantenendo filiali redditizie in Francia, Principato di Monaco e Svizzera (in cui però ha ridotto le partecipazioni). Nel settore privato, in cui Pizzarotti opera solo per conto terzi, la tipologia edile principale si conferma il ricettivo (55,7 per cento dei ricavi 2020), ma si nota un'importante crescita del terziario/direzionale (passato dall'11,1 al 34,3 per cento), mentre il residenziale cala dal 26,1 al 10 per cento. I lavori riguardano al 97,7 per cento nuove realizzazioni mentre le ristrutturazioni risultano sempre marginali.

Il conto economico 2020 risulta fortemente deficitario con l'*ebitda* che da positivo diventa negativo per 19,6 milioni, l'*ebit* che, già negativo, si appesantisce di oltre cinque volte e la perdita netta che

decuplica (ma che *adjusted* al netto degli effetti non attribuibili all'esercizio 2020 si ridurrebbe a 6,8 milioni).

Analogamente lo stato patrimoniale mostra un indebitamento peggiorato del 18,3 per cento (nettamente il più alto del lotto) e il capitale netto si riduce del 33,5 per cento.

Come la cifra d'affari anche il portafoglio ordini subisce una contrazione del 26,6 per cento con una quota quasi invariata nel privato (5,6 per cento nel 2019, 5,9 nell'ultimo esercizio), settore in cui l'impresa non segnala per il secondo anno di fila nuovi contratti. La maggior commessa in cui è impegnata a oggi rimane la realizzazione della Kula Tower di Belgrado, edificio di 168 metri (del valore di 146,2 milioni, con quota di pertinenza del 96 per cento) con la consulenza di ATProject nella fase esecutiva, parte dell'ampio progetto immobiliare "Belgrade Waterfront" firmato dalla società statunitense SOM.

Il drastico calo dimensionale provoca una riduzione (meno accentuata) della forza lavoro (ma con dirigenza drasticamente decurtata da 85 a 72 unità) e del costo del personale: rispettivamente del 5,4 e del 16,9 per cento.

Pizzarotti possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001: 2018 e redige un codice etico. Il bilancio consolidato 2020 è revisionato da PwC.

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

INDIRIZZO: Via Anna Maria Adorni, 1 - 43121 Parma

SITO WEB: pizzarotti.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	973.599	1.299.243	1.317.400	1.161.000	780.400
(di cui all'estero, in %)	56,6	65,2	65,6	61,5	64,2
Valore della produzione nella sola edilizia privata	147.996	340.561	298.478	234.867	138.801
(di cui all'estero, in %)	88,2	89,5	72,3	73,5	86,0
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	- 19.634	25.570	94.200	67.800	95.200
Ebit	- 108.952	-20.645	53.800	33.600	64.300
Utile al netto delle imposte	- 106.143	-9.924	6.321	17.969	37.449
Patrimonio netto	257.623	387.663	407.257	452.593	489.526
Posizione finanziaria netta	427.700	361.504	224.000	147.100	9.900
Portafoglio ordini a fine esercizio	4.281.392	5.831.995	6.342.700	6.011.600	5.807.900
(di cui all'estero, in %)	41,0	49,7	49,4	56,2	56,3
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	251.578	325.281	597.286	825.336	793.388
(di cui all'estero, in %)	68,0	77,2	79,3	91,2	88,9
Ordini acquisiti nell'esercizio	130.017	586.927	1.615.300	867.200	1.178.000
(di cui all'estero, in %)	100,0	57,8	41,6	68,7	85,8
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	-	-	323.403	161.336	209.424
(di cui all'estero, in %)	-	-	51,6	85,2	56,2
Numero dipendenti	3.369	3.560	2.700	1.737	1.359
Dirigenti	72	87	85	78	87
Impiegati	1.384	1.479	1.282	1.029	842
Operai	1.913	1.994	1.334	631	430
Costo del personale	146.271	176.002	151.715	114.142	88.647

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia privata	15,2	26,2	22,7
Edilizia pubblica	13,7	17,9	21,0
Immobiliare	0,1	2,7	4,5
Servizi	-	-	-
Concessioni	9,1	6,3	6,0
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	55,7	42,2	40,9
Altro (specificare)	6,2	4,7	5,0

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia residenziale	10,0	26,1	23,0
Edilizia ricettiva	55,7	62,8	36,0
Edilizia terziaria/ direzionale	34,3	11,1	41,0
Edilizia industriale/ logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	97,7	94,8	95,0
Ristrutturazione	2,1	5,2	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 (%)
Torri Eni	Roma	Terziario/ direzionale	2016	91.905	100,0
Hotel Dorchester	Dubai - UAE	Ricettivo	2017	94.570	50,0
Ristrutturazione Hotel de la Ville	Roma	Ricettivo	2017	31.433	100,0
39 W 23rd Street	New York	Terziario/ direzionale	2017	38.924	100,0
Kula Tower	Belgrado (Serbia)	Terziario/ direzionale	2018	165.234	96,0

. 9 .

Impresa Tonon

Forte di un gruppo sempre più diversificato fattura comunque più di un terzo in edilizia privata (un po' in tutti i settori). Prosegue la tendenza positiva sul fronte reddituale e migliora il rapporto indebitamento/ patrimonio.

L'impresa trevigiana si conferma in nona posizione grazie a un'edilizia privata passata a incidere sul giro d'affari dal 34 al 36 per cento, nonostante il primo lieve calo di fatturato consolidato (meno 3,8 per cento) dopo un quinquennio di crescita, Nata nel 1955 a Colle Umberto (TV), Impresa Tonon fa parte di un gruppo diversificato con importanti attività nella produzione di conglomerati bituminosi e calcestruzzo oltre che nei servizi per l'edilizia. E' datata 1993 un'importante (e rara) operazione di *m&a* con l'impresa Eurocostruzioni. Recentemente (nel 2019) attua una nuova diversificazione costituendo una società *ad-hoc*, la Industrial Property Solutions, per un mercato molto promettente: lo sviluppo di piattaforme logistiche, centri di distribuzione e impianti produttivi. Nel 2020 per la prima volta l'edilizia privata supera come peso sui ricavi le infrastrutture (scese dal 40 al 30 per cento), a questo si aggiunge 10 per cento nell'immobiliare e 9 per cento nell'edilizia pubblica. Meno importanti, ma comunque in crescita, sono le attività in servizi (6 per cento), impiantistica (5 per cento) e concessioni (4 per cento).

Nel privato, al di là di un marginale impegno nel residenziale (6 per cento), Impresa Tonon suddivide abbastanza equamente i lavori tra Industriale/logistica (38 per cento), terziario/direzionale (29 per cento) e ricettivo (27 per cento), lavorando quasi esclusivamente per conto terzi (96 per cento) e privilegiando le nuove costruzioni rispetto alle ristrutturazioni (rispettivamente 81 e 19 per cento). Interessante quanto rara è l'attività internazionale dell'impresa che nel pri-

vato vale il 14 per cento (21,8 per cento a livello generale), grazie a un'importante commessa (firmata nel 2018) per la realizzazione di strutture alberghiere a Cuba.

La frenata a livello produttivo non inficia i risultati reddituali che nel 2020 confermano il trend positivo degli ultimi cinque anni con crescita dell'8,2 (*l'ebitda*), del 18,2 (*l'ebit*) e del 37,4 per cento (*l'utile netto*).

A questo si aggiunge una forte riduzione dell'indebitamento finanziario netto (meno 56,6 per cento) e un importante aumento del già elevato patrimonio netto (24,1 per cento).

Le buone notizie continuano con un portafoglio ordini arricchito del 3,3 per cento in cui l'edilizia privata cresce di importanza passando dal 34,8 al 40 per cento grazie a 122 milioni di nuove commesse tra cui: la realizzazione di un ipermercato da 8 mila mq per il gruppo F.lli Lando a Mestre e l'ampliamento con 44 nuove camere di un *resort* a Varignana (BO) su progetto di Politecnica. I lavori valgono rispettivamente 19,5 e 8,8 milioni.

Come il fatturato anche l'organico sconta una riduzione, ma solo dello 0,4 per cento, che non impedisce al costo del personale di aumentare dello 0,7 per cento.

Impresa Tonon è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015 e UNI EN ISO 45001:2018.

SOCIETÀ: Impresa Tonon Spa

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

SITO WEB: impresatonon.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	343.080	356.706	306.818	263.456	208.026
(di cui all'estero, in %)	21,8	25,6	25,4	24,3	n.d.
Valore della produzione nella sola edilizia privata	123.509	121.280	102.211	85.000	n.d.
(di cui all'estero, in %)	14,0	11,5	12,0	9,0	n.d.
(di cui per conto terzi, in %)	96,0	95,5	95,0	97,0	n.d.
Ebitda	40.662	37.569	30.538	21.939	19.563
Ebit	29.515	24.967	17.572	11.924	8.937
Utile al netto delle imposte	19.704	14.345	6.723	3.901	2.516
Patrimonio netto	143.537	115.643	102.581	97.675	97.801
Posizione finanziaria netta	21.508	49.590	54.524	50.866	64.073
Portafoglio ordini a fine esercizio	497.466	481.553	398.000	340.000	n.d.
(di cui all'estero, in %)	12,0	9,0	10,0	11,0	n.d.
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	198.986	167.652	130.000	100.000	n.d.
(di cui all'estero, in %)	6,0	5,0	6,0	5,0	n.d.
Ordini acquisiti nell'esercizio	359.000	410.212	360.000	200.000	n.d.
(di cui all'estero, in %)	5,0	4,0	5,0	4,0	n.d.
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	122.000	149.817	120.000	35.000	n.d.
(di cui all'estero, in %)	6,0	5,0	4,0	5,0	n.d.
Numero dipendenti	915	919	860	816	878
Dirigenti	13	13	15	13	13
Impiegati	361	340	290	273	307
Operai	541	566	555	530	558
Costo del personale	31.452	31.247	28.133	23.872	23.377

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia privata	36,0	34,0	33,3
Edilizia pubblica	9,0	8,0	7,8
Immobiliare	10,0	8,5	9,4
Servizi	6,0	3,0	3,0
Concessioni	4,0	2,7	3,3
Impiantistica	5,0	3,8	3,0
Infrastrutture	30,0	40,0	40,0
Altro (specificare)	-	-	0,2

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia residenziale	6,0	5,0	5,0
Edilizia ricettiva	27,0	25,0	20,0
Edilizia terziaria/ direzionale	29,0	35,0	40,0
Edilizia industriale/ logistica	38,0	35,0	35,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	81,0	78,0	80,0
Ristrutturazione	19,0	22,0	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 (%)
Riqualificazione area parco acquatico	Cavallino Treponti (VE)	Edilizia ricettiva	2019	4.740	100,0
Costruzione di un centro commerciale e relative opere di urbanizzazione e impianti	Mestre (VE)	Edilizia terziaria	2020	19.500	100,0
Ampliamento e ristrutturazione Residenza per Anziani	Fregona (TV)	Edilizia residenziale	2020	5.353	100,0
Realizzazione centro natatorio, opere edili ed impiantistiche	Spinea (VE)	Edilizia ricettiva	2020	5.162	100,0
Realizzazione di nuove camere	Varignana (BO)	Edilizia ricettiva	2020	8.750	100,0

. 10 .

GKSD Edile

Nuovo nome per l'impresa che lavora in-house per il gruppo ospedaliero San Donato ma ha ancora in portafoglio commesse di quando apparteneva al gruppo Bizzi.

È ben patrimonializzata e migliora gli indici reddituali.

Continua a scalare la classifica, guadagnando nove posizioni l'impresa milanese nata nel 2016 dal gruppo immobiliare italo-americano Bizzi & Partners che nel 2021 la ha ceduta a GKSD, *joint venture* tra GK Investment Holding e il gruppo ospedaliero San Donato per il quale Edile sta già realizzando il nuovo Galeazzi nell'ex-area Expo di Milano e di cui è destinata a diventare l'impresa di costruzioni *in house*.

L'attività dell'impresa (al 100 per cento nel privato) è concentrata nell'edilizia sanitaria conservando però in portafoglio tre commesse ottenute negli anni precedenti rispettivamente per la bonifica di due aree ex-Falck a Sesto San Giovanni parte del progetto di rigenerazione MilanoSesto (promosso da Hines Italy e Prelios), per la realizzazione di un polo direzionale nel Riminese e per la conversione dell'ex-hotel Angst di Bordighera (IM) in 75 unità abitative.

Quest'ultimo è anche l'unico progetto di ristrutturazione mentre il 97 per cento del fatturato 2020 è rappresentato da lavori *ex-novo*.

Il giro d'affari civilistico di GKSD Edile nel 2020 cresce (come ha sempre fatto dalla fondazione) del 91,9 per cento andando a sfiorare i 100 milioni pur confermandosi esclusivamente sul territorio nazionale.

Ancora migliore è l'andamento di tutti gli indici reddituali, con *ebitda*, *ebit* e utile netto più che raddoppiati: essi, come il fatturato, toccano i

massimi valori della (breve) storia dell'impresa. Il patrimonio netto, anch'esso più che raddoppiato, copre completamente l'indebitamento finanziario netto che nell'ultimo esercizio quasi quintuplica rispetto al 2019.

Anche il portafoglio ordini torna a crescere (più 14 per cento) dopo la piccola battuta d'arresto dell'anno precedente grazie a 162 milioni di nuove commesse tra cui due assegnate dal nuovo gruppo di controllo: la riqualificazione dell'Istituto Clinico Beato Matteo - Ospedale di Vigevano (PV) da 35 milioni e l'ampliamento della clinica Villa Maria a Carate Brianza (MB) da 10 milioni. Nonostante le dimensioni raddoppiate, la forza lavoro cresce solamente dell'8,6 per cento, mentre il costo del personale (riferito a un organico superiore di sei unità trasferite alla Bizzi & Partners in seguito alla riorganizzazione aziendale) risulta del 40,6 per cento maggiore rispetto al 2019.

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

SOCIETÀ: GKSD Edile Spa

INDIRIZZO: Viale Italia, 348 - 20099 Sesto San Giovanni (MI)

SITO WEB: edilespa.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	99.363	51.791	38.687	12.410	5.180
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	99.363	51.791	38.687	12.410	5.180
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	4.849	2.368	488	77	- 2
Ebit	4.801	2.346	383	77	- 2
Utile al netto delle imposte	3.281	1.504	271	57	- 2
Patrimonio netto	5.872	2.579	375	64	8
Posizione finanziaria netta	- 5.360	- 1.123	- 174	- 104	- 872
Portafoglio ordini a fine esercizio	361.268	316.900	373.000	87.411	102.149
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	361.268	316.900	373.000	87.411	102.149
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	162.468	39.000	321.948	-	105.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	162.468	39.000	321.948	-	105.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	50	46	17	n.d.	n.d.
Dirigenti	2	2	2	n.d.	n.d.
Impiegati	37	33	10	n.d.	n.d.
Operai	11	11	5	n.d.	n.d.
Costo del personale	4.659	3.313	466	n.d.	n.d.

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
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 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia residenziale	3,0	-	-
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/ direzionale	97,0	100,0	100,0
Edilizia industriale/ logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	97,0	100,0	100,0
Ristrutturazione	3,0	-	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Milanosesto SpA - Bonifiche Comparto Concordia	Milano	Bonifiche	2017	50.000	100,0
Marr SpA - Nuova sede direzionale	Santarcangelo di Romagna	Terziario	2018	11.700	51,0
Immobiliare Angst Srl - Ex-Hotel Angst	Bordighera	Residenziale	2019	30.000	60,0
Istituti Clinici Zucchi SpA - Villa Maria	Carate Brianza	Sanitario	2020	10.000	100,0
Istituti Clinico Beato Matteo - Ospedale di Vigevano	Vigevano	Sanitario	2020	35.000	100,0

• 11 •

Borio Mangiarotti

Forte della presenza nel capitale della società di investimenti Värde concentra l'attività a Milano e sviluppa molti lavori in conto proprio. All'incremento del fatturato corrisponde il miglioramento degli indici reddituali.

L'impresa milanese guadagna sei posizioni grazie al quarto anno consecutivo di crescita del giro d'affari (più 45,1 per cento nel 2020) totalmente ottenuto in lavori di edilizia privata. L'ultimo esercizio è il primo in cui Borio Mangiarotti è totalmente affiancata nel proprio capitale dalla società di investimenti statunitense Värde, che nel maggio 2019 ne ha acquisito il 20 per cento incrementandone le possibilità di sviluppo immobiliare, a partire dal grande progetto di rigenerazione urbana "SeiMilano", su *masterplan* di MC A, che prevede un grande parco in cui sorgerà un innovativo quartiere polifunzionale.

L'attività dell'impresa (che dal luglio 2021 ha in uno dei suoi quattro consiglieri delegati, Regina De Albertis, la presidente di Assimpredil/Ance) è interamente dedicata all'edilizia privata e concentrata nel capoluogo lombardo oltre a caratterizzarsi per una forte componente di lavori in proprio. L'edilizia residenziale vale l'80 per cento del fatturato, mentre il restante 20 per cento è rappresentato da terziario/direzionale.

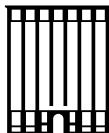
Nel 2020 all'incremento dei ricavi è abbinato un generale miglioramento degli indici reddituali, il che non è scontato alla luce delle difficoltà che la pandemia ha causato ai cantieri: infatti *ebitda* ed *ebit* (negativi nel 2019) tornano positivi per 7,8 e 2,7 milioni, mentre l'utile netto (ridotto a 653 mila euro nel 2019) quasi raddoppia. Le ottime notizie proseguono con lo stato patrimoniale che evidenzia una posizione

finanziaria netta per la prima volta attiva nel quinquennio e il capitale netto incrementato del 45 per cento.

Il portafoglio ordini (che a fine 2020 ammonta a 151,3 milioni) si arricchisce di commesse tra cui le principali sono legate al citato progetto "SeiMilano": i lavori del comparto residenziale R1 "Boulevard" e del comparto commerciale C del valore di 91,3 milioni e, per conto di DeA Capital Real Estate, il comparto terziario T per un importo di 59,4 milioni.

Nonostante il *trend* in costante crescita, dal 2017 a oggi l'organico è aumentato solo di un'unità, mentre nello stesso lasso di tempo il costo del personale è salito del 19,2 per cento (0,9 per cento nell'ultimo anno).

Borio Mangiarotti possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015 e BS OHSAS 18001:2007 e redige un codice etico. Il bilancio civilistico è revisionato da Professional Audit Group.



**Borio
Mangiarotti**

SOCIETÀ: Borio Mangiarotti Spa

INDIRIZZO: Via Lesmi, 11 - 20123 Milano

SITO WEB: boriomangiarotti.eu

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	76.810	52.945	44.391	33.073	33.041
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	76.810	52.945	44.391	33.073	33.041
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	7.826	- 729	1.450	- 5.955	1.649
Ebit	2.744	- 2.114	1.223	- 15.679	1.304
Utile al netto delle imposte	1.229	653	82	- 16.237	100
Patrimonio netto	47.728	35.365	29.712	29.630	45.867
Posizione finanziaria netta	- 2.269	18.345	26.222	24.397	18.991
Portafoglio ordini a fine esercizio	151.300	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Numero dipendenti	57	56	56	56	51
Dirigenti	6	6	5	4	4
Impiegati	44	42	46	43	37
Operai	7	8	9	9	10
Costo del personale	4.406	4.365	4.052	3.695	3.494

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
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 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia residenziale	80,0	80,0	80,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/ direzionale	20,0	20,0	20,0
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 - Corso Magenta 24 - Luxottica Group spa	Milano	Terziario e direzionale	2018	12.475	100,0
Milano Via Montello 6 - Panorama srl	Milano	Residenziale e terziario	2018	15.300	100,0
Milano Via Silva - Panorama srl	Milano	Residenziale e terziario	2018	29.600	100,0
Milano, Via dei Calchi Taeggi, Comparti R1 e C - Proiezioni Future S.p.A.	Milano	Residenziale e terziario	2020	91.258	100,0
Milano, Via dei Calchi Taeggi, Comparto T - DeA Capital Real Estate SGR - Fondo Park West	Milano	Direzionale	2020	59.371	100,0

• 12 •

ICM

Festeggia il centenario riducendo l'impegno nell'edilizia privata (in conto terzi e per quasi metà nel terziario/direzionale) ma confermando la solida proiezione all'estero. Nel conto economico delude solo l'utile netto.

Il gruppo vicentino, già noto col nome storico della famiglia Maltauro, compie cento anni. Nonostante una cifra d'affari consolidata pressoché invariata rispetto al 2019 riduce il suo impegno nell'edilizia privata, la cui incidenza scende dal 24,3 al 18,2 per cento, a favore dell'attività nelle infrastrutture che sale a due terzi. Nonostante questo riesce a scalare due posizioni in classifica e si conferma una delle poche imprese del settore davvero impegnata sui mercati internazionali con una quota di fatturato all'estero del 45,9 per cento (che scende al 25,8 per cento nel privato).

I lavori edili (privati) riguardano per il 96,2 per cento quelli in conto terzi e si concentrano per il 46,9 per cento nel terziario/direzionale, per il 39,4 per cento nel residenziale e per il 13,6 per cento nell'industriale/logistico (soprattutto tramite la controllata specializzata in prefabbricazione Sipe, attiva dal 1963), cala invece fino a quasi scomparire la quota di lavori nel ricettivo che nei due esercizi precedenti valeva circa un terzo. Tornano a essere prevalenti (60,6 per cento) i lavori *ex-novo* rispetto alle ristrutturazioni che nel 2019 avevano sfiorato il 70 per cento.

Il conto economico, oltre a confermare il giro d'affari, mostra un importante aumento dell'*ebitda* (più 59,9 per cento), una più contenuta crescita dell'*ebit* (più 16,8 per cento), ma una riduzione del 14,7 per cento dell'utile netto. L'indebitamento finanziario netto peggiora dell'11,3 per cento risultando maggiore del patrimonio che si contrae del 2,3 per cento, ma non destando

preoccupazioni se rapportato all'elevato *ebitda* (il *pfm/ebitda* si attesta a un tranquillo 1,42).

Il portafoglio ordini cala del 4,6 per cento, ma dei quasi 1,9 miliardi in contratti che lo compongono solo il 4,4 per cento è rappresentato da commesse di edilizia privata (contro l'8,2 per cento del 2019) non potendo contare nel 2020 su importanti nuovi contratti nel settore se non quello firmato in dicembre (in raggruppamento con la primaria impresa specialistica Cimolai) per la costruzione del prestigioso Cern Science Gateway a Ginevra, nuovo centro visitatori progettato da Renzo Piano formato da cinque edifici che ospiteranno laboratori, spazi espositivi e un auditorium da 900 posti.

In settembre è stato inaugurato l'ambizioso *corporate center* milanese di Accenture (già noto come "Corso Como Place"), realizzato per conto di Coima Sgr (49,9 milioni) su progetto della società di architettura britannica Plp.

Dopo un quinquennio di contrazione, nell'ultimo esercizio torna a crescere la forza lavoro (più 10,2 per cento) con un conseguente aumento del costo del personale del 7,9 per cento.

ICM possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI ISO 45000:2018, UNI ISO 39001:2016 e redige un codice etico. Il bilancio consolidato è certificato da Deloitte & Touche.

SOCIETÀ: ICM Spa

INDIRIZZO: Viale Industria, 42 - 36100 Vicenza

SITO WEB: gruppoicm.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	363.586	363.747	305.721	288.806	340.292
(di cui all'estero, in %)	45,9	23,8	37,9	62,7	57,2
Valore della produzione nella sola edilizia privata	65.936	88.530	103.646	51.865	78.994
(di cui all'estero, in %)	25,8	10,5	4,8	2,9	1,6
(di cui per conto terzi, in %)	96,2	97,9	98,1	97,1	97,5
Ebitda	60.091	37.582	38.854	53.137	34.794
Ebit	20.470	17.527	24.080	21.299	12.560
Utile al netto delle imposte	1.231	1.443	6.865	7.090	3.076
Patrimonio netto	82.741	84.695	83.866	89.004	73.569
Posizione finanziaria netta	- 85.781	- 77.053	- 63.498	- 93.290	- 53.437
Portafoglio ordini a fine esercizio	1.861.503	1.950.647	1.865.893	2.156.820	2.206.730
(di cui all'estero, in %)	45,0	38,0	34,0	27,8	34,9
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	81.742	160.617	154.908	156.885	95.144
(di cui all'estero, in %)	9,7	10,8	17,5	4,9	9,8
Ordini acquisiti nell'esercizio	513.510	387.845	354.855	258.708	556.324
(di cui all'estero, in %)	55	52	35,4	6,8	68,0
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	36.066	94.239	101.669	113.606	38.663
(di cui all'estero, in %)	21,1	0,0	23,9	0,0	0,0
Numero dipendenti	593	538	573	624	859
Dirigenti	23	29	28	28	30
Impiegati	309	276	264	251	272
Operai	261	233	281	345	557
Costo del personale	38.640	35.826	31.788	28.644	32.684

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia privata	18,1	24,3	33,9
Edilizia pubblica	7,8	8,5	17,5
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	67	63,2	45,9
Altro (specificare)	7,1	3,9	2,7

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia residenziale	39,4	14,7	5,6
Edilizia ricettiva	0,1	31,7	30,2
Edilizia terziaria/ direzionale	46,9	48,1	25,6
Edilizia industriale/ logistica	13,6	5,5	38,6
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	60,6	30,2	71,6
Ristrutturazione	39,4	69,8	28,4

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 - Porta Nuova Bonnet	Milano	Terziario direzionale	2018	49.878	100,0
Cypeir Properties Ltd - Complesso turistico residenziale	Limassol - Cyprus	Residenziale	2018	115.019	31,0
Gardaland S.r.l. - Realizzazione hotel	Castelnuovo del Garda (VR)	Ricettivo	2018	11.052	100,0
Generali Real Estate - Progettazione e realizzazione immobili Lotto T1 - Lotto TP-5 - Piacenza	Piacenza	Industriale logistica	2019	68.475	100,0
Gardaland S.r.l. - Nuovo parco tematico	Castelnuovo del Garda (VR)	Ricettivo	2019	5.636	100,0

• 13 •

C.E.V.

Cresce per il terzo anno consecutivo grazie alla specializzazione nell'edilizia privata (e nell'immobiliare) e sviluppa il presidio del mercato milanese.

Buone notizie sia dal conto economico che dallo stato patrimoniale.

La società familiare trevigiana (con questa ragione sociale dal 1971 dopo che l'imprenditore Antonio Vendramin l'aveva fondata nel 1949), per il terzo anno consecutivo mostra una crescita di fatturato anche se limitata al 5,1 per cento dopo l'*exploit* del 2019, salendo di due posizioni in classifica.

CEV (Costruzioni Edili Vendramin), oggi gestita dal figlio e da quattro nipoti del fondatore, si conferma altamente specializzata nell'edilizia privata che nel 2020 pesa (insieme all'immobiliare) per il 98 per cento, mentre il pubblico si limita al restante 2 per cento.

Attiva esclusivamente in Italia, pur mantenendo un'importante presenza nella regione di origine, negli ultimi anni sta crescendo anche nel ricco mercato milanese (dove ha aperto un ufficio che si aggiunge a quello a L'Aquila, finalizzato alla ricostruzione post-terremoto).

I lavori, per l'84 per cento per conto terzi, sono ben suddivisi nelle diverse tipologie edili a partire dal terziario/direzionale che pesa per il 36 per cento sul giro d'affari 2020, seguito da ricettivo (34 per cento), residenziale (22 per cento) e industriale/logistico (sceso però nell'ultimo esercizio da 19 a 8 per cento). Le commesse riguardano per il 42 per cento nuove costruzioni e per il restante 58 per cento ristrutturazioni.

Il conto economico civilistico oltre a ricavi in crescita mostra il miglioramento di *ebitda* (più 14,9 per cento) e utile netto (più 4,1 per cento), mentre l'*ebit* risulta quasi invariato (meno 0,5 per cento).

Le buone notizie proseguono con uno stato patrimoniale caratterizzato dalla posizione finanziaria

netta tornata attiva (3,2 milioni) dopo tre anni di indebitamento e dal capitale netto cresciuto del 26,2 per cento.

Meno brillante è la *performance* commerciale: il portafoglio ordini (per il 94 per cento in edilizia privata) infatti subisce una riduzione del 4,6 per cento per via di nuove commesse calate del 40,1 per cento rispetto al 2019.

Tra i contratti firmati nel 2020 spiccano: a Milano, per conto di Prelios, la ristrutturazione e ampliamento di un edificio direzionale su progetto di Asti Architetti, a Cortina (BL), la demolizione e ricostruzione dell'hotel Ampezzo in una realtà ricettiva cinque stelle che ospiterà 90 camere e, a Treviso, la trasformazione a cura degli architetti David Chipperfield e Alberto Torsello dello storico Palazzo Ancilotto in un edificio destinato a uffici, spazi privati e sala espositiva.

Nel 2020 la forza lavoro cresce del 6,9 per cento toccando il valore massimo del quinquennio, ma nonostante questo il costo del personale rimane del tutto invariato.

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



SOCIETÀ: C.E.V. Spa

INDIRIZZO: Via Castellana, 39/D - 31100 Treviso

SITO WEB: impresacev.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	62.794	59.743	37.846	36.290	36.452
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	61.538	57.353	34.351	35.962	36.452
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	89,0	96,0	85,0	88,0	94,0
Ebitda	7.724	6.724	4.801	4.668	1.039
Ebit	7.171	7.206	4.344	4.127	735
Utile al netto delle imposte	5.087	4.886	2.830	2.618	243
Patrimonio netto	31.338	24.829	19.935	18.095	15.461
Posizione finanziaria netta	- 3.195	1.079	2.763	4.317	- 3.129
Portafoglio ordini a fine esercizio	136.700	143.225	134.111	83.349	74.221
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	128.450	134.640	126.937	78.195	74.221
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	48.500	81.025	94.203	38.764	18.304
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	48.500	76.563	87.028	33.611	18.304
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	77	72	68	64	57
Dirigenti	2	1	1	-	-
Impiegati	31	26	23	22	19
Operai	44	45	44	42	38
Costo del personale	5.412	5.416	4.373	3.897	3.451

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia privata	87,0	84,0	77,0
Edilizia pubblica	2,0	4,0	9,0
Immobiliare	11,0	12,0	14,0
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia residenziale	22,0	23,0	38,0
Edilizia ricettiva	34,0	26,0	14,0
Edilizia terziaria/ direzionale	36,0	32,0	27,0
Edilizia industriale/ logistica	8,0	19,0	21,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	42,0	48,0	70,0
Ristrutturazione	58,0	52,0	30,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Numeria Sgr spa Fondo Equilibrium - Complesso Podium	Jesolo (VE)	Residenziale	2018	12.710	100,0
Ampliamento Headquarter - de Longhi Appliances Srl	Treviso	Terziario/ direzionale	2018	10.568	100,0
Restauro Palazzo Portinari - Beatrice Srl	Firenze	Ricettivo/ residenziale	2018	21.848	100,0
Fondo Virtus - via Verziere Cavallotti	Milano	Terziario/ direzionale	2019	n.d.	100,0
Ampliamento stabilimento - Thelios Spa (LVMH)	Longarone (BL)	Industriale	2019	n.d.	100,0

• 14 •

CO.GE.FA.

Cresce confermando a due terzi il peso dell'edilizia privata e vanta un portafoglio ordini di oltre 400 milioni. Calano tutti i dati reddituali ma migliora molto la situazione finanziaria nel rapporto indebitamento/patrimonio.

Grazie alla crescita della cifra d'affari del 26,1 per cento e alla confermata quota di due terzi in edilizia privata, l'impresa torinese compie un balzo di nove posizioni in classifica che la pone tra le prime 15 realtà del settore.

Fondata negli anni '70 dalla famiglia Fantini, Cogefa si è evoluta da impresa generale a società sempre più specializzata nell'edilizia pur conservando un terzo della produzione nelle infrastrutture (che però a inizio quinquennio pesavano per il 60 per cento), che le valgono anche un fatturato estero del 10,8 per cento.

L'attività nell'edilizia privata, totalmente per conto terzi, è ben radicata al territorio, come dimostrano le dieci commesse piemontesi sulle 12 segnalate nel quinquennio (due infatti sono a Milano e a Cortina d'Ampezzo (BL), a cui aggiungere una più recente, a Firenze, per lo *student hotel* Belfiore per conto della multinazionale Aermont, firmato Open Project, per un importo iniziale di 7 milioni (in attesa di un incarico ben più sostanzioso per l'intero complesso). Cogefa ripartisce l'attività tra più tipologie di intervento: gli edifici ricettivi pesano per il 40 per cento, mentre residenziali, direzionali/terziari e industriali/logistici hanno ciascuno una quota del 20 per cento.

Alla decisa crescita dimensionale non corrisponde un miglioramento degli indici reddituali, che anzi calano rispettivamente del 37,3 per cento (*l'ebitda*), del 57,1 per cento (*l'ebit*) e del 33,8 per cento (*l'utile netto*).

La situazione migliora invece sul piano finanziario, con l'indebitamento che nel 2020 si assottiglia

del 90,4 per cento ed è ampiamente coperto dal patrimonio netto che aumenta del 22,7 per cento. La crescita di fatturato non sembra destinata a interrompersi nel 2021 grazie a un portafoglio ordini che, arricchito del 49,2 per cento, supera i 400 milioni registrando il valore record dei cinque anni in esame. Di questo portafoglio oltre la metà riguardano commesse nel privato, settore nel quale sono stati firmati contratti per 73,7 milioni nell'ultimo esercizio tra cui si ricordano: la realizzazione del nuovo centro logistico Lidl da 50 mila mq a Carmagnola (TO), lavori suddivisi in due fasi per un importo complessivo di 39,2 milioni, i lavori per il Ferrero Technical Center ad Alba (CN), polo di innovazione tecnica del celebre marchio alimentare firmato Frigerio Design Group del valore di 20 milioni.

Le cresciute dimensioni aziendali comportano un aumento dell'organico che nel 2020 sale del 27,4 per cento ma con un contenuto incremento del costo del personale (9,9 per cento).

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



SOCIETÀ: CO.GE.FA. Spa

INDIRIZZO: Via Pianezza, 17 - 10149 Torino

SITO WEB: cogefaspa.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	88.993	70.566	73.966	64.542	33.238
(di cui all'estero, in %)	10,8	7,8	6,0	5,0	3,0
Valore della produzione nella sola edilizia privata	59.859	47.701	40.681	29.044	13.295
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	2.223	3.545	3.841	3.215	329
Ebit	981	2.288	2.186	1.433	88
Utile al netto delle imposte	513	775	1.253	621	73
Patrimonio netto	21.573	17.586	16.805	19.199	13.601
Posizione finanziaria netta	696	7.246	7.729	-1.586	n.d.
Portafoglio ordini a fine esercizio	400.183	268.223	230.589	182.615	151.165
(di cui all'estero, in %)	2,6	7,8	6,0	5,0	3,0
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	203.072	96.048	126.824	82.177	60.466
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	120.125	146.720	87.726	69.475	57.510
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	73.701	82.289	48.249	31.264	23.004
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	121	95	83	74	58
Dirigenti	3	4	4	2	1
Impiegati	61	49	36	34	29
Operai	57	42	43	38	28
Costo del personale	7.414	6.749	5.376	3.979	3.074

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia privata	67,3	67,6	55,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	32,7	32,4	45,0
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia residenziale	20,0	20,0	20,0
Edilizia ricettiva	40,0	50,0	50,0
Edilizia terziaria/ direzionale	20,0	15,0	15,0
Edilizia industriale/ logistica	20,0	15,0	15,0
Altro (specificare)	-	-	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Realizzazione centro commerciale Corso Novara - Nova Coop s.c.	Torino	Commerciale	2019	8.535	100,0
Realizzazione studentato Corso Novara - Taurus srl	Torino	Ricettivo	2019	10.000	100,0
Realizzazione nuovo centro logistics (Fase 1) - Lidl Italia Srl	Carmagnola	Logistica	2020	14.839	100,0
Realizzazione nuovo centro logistics (Fase 2) - Lidl Italia Srl	Carmagnola	Logistica	2020	24.398	100,0
Realizzazione Technical Center - Ferrero Management Services Italia Srl	Alba	Direzionale	2020	19.991	100,0

• 15 •

Ediltecno Restauri

Crescita record per quest'impresa che fa solo edilizia privata (dal 2021 soprattutto nuova) con prevalenza della terziaria/direzionale sulla ricettiva. Il conto economico è soddisfacente soprattutto per il raddoppio dell'utile.

Guadagna ben 15 posizioni l'impresa di Opera (MI) grazie a una crescita del 39,7 per cento del fatturato civilistico (per il secondo anno consecutivo totalmente in edilizia privata) che arriva a sfiorare i 60 milioni. Ediltecno Restauri viene fondata negli anni '70 e, come il nome suggerisce, si specializza in lavori di restauro e manutenzione che arrivano nel 2020 a pesare per il 99,6 per cento del giro d'affari (mentre nel 2021 il trend si inverte a favore della nuova costruzione). L'attività, dopo una piccola parentesi in Egitto durata dal 2016 al 2018, è limitata all'Italia e in particolare al capoluogo lombardo, ma con importanti eccezioni a Torino, dove nel dicembre 2020 ha ottenuto da Intesa Sanpaolo la commessa per ristrutturare la sua sede storica di Palazzo Turinetti, destinata a ospitare il quarto polo museale "Gallerie d'Italia", firmato aMDL Circle, per un valore di 16,7 milioni e a Firenze dove ha terminato la ristrutturazione e l'ampliamento dell'ex-Monte dei Pegni per ospitare il 25 Hours Hotel (29,5 milioni), su progetto di GLA.

Il 58,1 per cento dei lavori dell'impresa riguardano edifici terziari/direzionali, il 31,1 per cento edifici ricettivi, il residenziale vale il 10,8 per cento, mentre l'industriale/logistico, che due anni prima aveva raggiunto una quota di un terzo, diventa marginale. Il bilancio 2020, in linea con la cifra d'affari in crescita, mostra un generale miglioramento degli indici reddituali che, pur mantenendo valori contenuti, aumentano del 40 per cento (*l'ebitda*), del 48,3 per cento (*l'ebit*) e l'utile netto addirittura raddoppia. A livello finanziario l'indebitamento (aumentato del 52,5 per cento), sebbene

non sia particolarmente elevato se confrontato con altri *competitor*, risulta decisamente superiore sia del patrimonio netto nonostante sia più che raddoppiato (il *debt equity* vale 1,43) che dell'*ebitda* (il *pfu/ebitda* vale 7,98).

Proseguendo il *trend* positivo di tutto il periodo in esame, il portafoglio ordini cresce del 7,3 per cento grazie a nuove commesse quali il *business district* "Segreen" a Segrate (MI) che prevede la rifunzionalizzazione di un edificio degli anni '80 di 20 mila mq e la costruzione di uno di 30 mila mq (per un valore di 31,4 milioni) oltre al citato lavoro a Torino. A questi contratti si aggiunge nell'aprile 2021 quello da 23,2 milioni per la realizzazione a Milano delle "Trilogy Towers", complesso residenziale firmato GLA per conto della società immobiliare AbitareIn. Nonché la costruzione dello "Skydrop Famagosta", alto 96 metri e firmato PRP Architettura per conto di Carfin 92.

Nonostante la costante crescita dimensionale, la forza lavoro è ferma al valore del 2018, mentre il costo del personale sale nel 2020 del 4,5 per cento. Ediltecno Restauri possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, BS OHSAS 18001:2007, è iscritta all'albo dei gestori ambientali, è socio GBC e redige un codice etico.



SOCIETÀ: Ediltecno Restauri Srl
INDIRIZZO: Viale Beatrice d'Este, 41 - 20122 Milano
SITO WEB: ediltecnorestauri.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	59.222	42.397	38.598	21.962	30.936
(di cui all'estero, in %)	-	-	0,2	0,1	3,9
Valore della produzione nella sola edilizia privata	59.222	42.397	38.274	20.978	29.893
(di cui all'estero, in %)	-	-	0,2	0,1	3,9
(di cui per conto terzi, in %)	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Ebitda	654	467	485	284	264
Ebit	522	352	339	191	169
Utile al netto delle imposte	271	140	134	76	64
Patrimonio netto	3.660	1.663	1.523	1.389	1.312
Posizione finanziaria netta	5.221	3.446	3.005	2.195	531
Portafoglio ordini a fine esercizio	59.000	55.000	50.000	40.000	30.000
Numero dipendenti	55	55	55	41	35
Dirigenti	-	1	-	-	-
Impiegati	40	37	33	24	21
Operai	15	17	22	17	14
Costo del personale	3.832	3.667	3.567	2.799	2.510

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia privata	100,0	100,0	99,2
Edilizia pubblica	-	-	0,8
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia residenziale	10,8	15,4	4,0
Edilizia ricettiva	31,1	17,0	0,5
Edilizia terziaria/ direzionale	58,1	62,0	62,4
Edilizia industriale/ logistica	-	5,6	33,1
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	0,4	5,7	33,1
Ristrutturazione	99,6	94,3	66,9

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Ristrutturazione immobile destinato a uso uffici e commerciale - Savills Investment Management SCR S.p.A.	Milano	Terziario/ direzionale	2019	12.124	60,0
Riqualificazione e ristrutturazione immobile destinato a uffici - Sarca 223 s.r.l.	Milano	Terziario/ direzionale	2019	14.750	67,7
Lavori di ristrutturazione porzione di stabile per la realizzazione del nuovo Polo Museale "Gallerie d'Italia", Piazza San Carlo 156 - Torino	Torino	Residenziale	2020	16.651	100,0
Segreen Project - Nuova costruzione e ristrutturazione edifici, aree esterne e piani interrati - Segrate (MI), Europa Risorse SGR	Segrate (MI)	Terziario/ direzionale	2020	31.396	68,6
Opere di completamento Loft siti in via Columella, 36 - Milano, IBF s.r.l.	Milano	Residenziale	2020	4.256	100,0

• 16 •

Costruzioni Generali Gilardi

Perde un terzo del fatturato, lavora esclusivamente in edilizia per conto terzi sempre più in nuove realizzazioni, ma recupera oltre la metà del portafoglio ordini.

Nel 2020 il rapporto *debt/equity* migliora sensibilmente.

L'impresa torinese perde quest'anno il primato cittadino a favore di Cogefa, nonostante la maggior concentrazione nell'edilizia privata (passata da 94,5 a 96,3 per cento) che però non basta a compensare un calo di fatturato del 35,5 per cento.

CGG, nata nel 1960, lavora esclusivamente in edilizia (3,7 per cento pubblica) per conto terzi, concentrando circa metà della produzione nel terziario/direzionale (sceso rispetto all'83,3 per cento del 2019), un terzo nel residenziale (era solo l'8,6 per cento l'anno precedente) e con quote minori nel ricettivo e nell'industriale/logistico. Il 68,8 per cento dell'attività riguarda nuove realizzazioni e il restante 31,2 per cento ristrutturazioni invertendo i ruoli di forza del biennio precedente.

L'impresa opera quasi esclusivamente entro i confini nazionali con l'unica eccezione di un uno per cento di fatturato residuale con il cantiere per la ristrutturazione della storica *House of Wonders* a Zanzibar (Tanzania). In Italia è sempre più proiettata verso il mercato milanese come dimostrano le sette commesse (sulle 11 segnalate) nella più dinamica piazza nazionale.

L'importante riduzione del giro d'affari civilistico 2020 (che tocca il valore più basso del quinquennio) ha ripercussioni negative su tutti gli indici reddituali: l'*ebitda* cala infatti del 21,4 per cento, l'*ebit* del 33,5 per cento e l'utile netto del 40,7 per cento. Sono migliori le notizie dello stato patrimoniale che mostra debiti finanziari netti in

calo del 61,5 per cento ampiamente coperti dal patrimonio, cresciuto del 3,2 per cento, tanto da riportare il *debt equity* ben al di sotto della soglia dell'unità (0,45).

Sul piano commerciale sembrano ottime le prospettive future grazie al portafoglio ordini (per due terzi nel privato) che nel 2020 sale del 54,3 per cento grazie a 157,7 milioni di nuove commesse (131,6 milioni nel privato) tra cui spicca il contratto per la realizzazione delle nuove residenze firmate Studio Libeskind nel quartiere milanese di CityLife del valore di 57,5 milioni oltre che i lavori di recupero e restauro (sempre a Milano) per la nuova sede del gruppo Ersel su progetto di Atelier(s) Alfonso Femia (9,6 milioni).

Nonostante le dimensioni ridottesi, l'organico torna a crescere del 6,1 per cento dopo due anni in calo, ma il costo del personale si riduce del 10,5 per cento.

CGG è certificata ISO 9001:2015, ISO 14001:2015, ISO 45001:2015, SA 8000:2014 e redige un codice etico.



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

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	59.234	91.867	76.929	81.620	60.497
(di cui all'estero, in %)	1,0	0,2	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	57.071	86.814	76.572	81.451	59.532
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	1.191	1.516	1.034	1.659	2.594
Ebit	722	1.086	583	1.261	2.239
Utile al netto delle imposte	428	722	310	756	1.771
Patrimonio netto	13.384	12.966	12.244	11.934	11.678
Posizione finanziaria netta	6.027	15.666	15.498	17.183	19.317
Portafoglio ordini a fine esercizio	279.964	181.429	131.767	126.699	144.455
(di cui all'estero, in %)	-	2,9	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	183.376	108.814	115.961	113.971	144.442
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	157.738	141.529	81.997	63.864	64.544
(di cui all'estero, in %)	-	3,8	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	131.633	79.667	78.562	50.980	64.299
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	87	82	85	90	87
Dirigenti	3	3	3	3	3
Impiegati	50	47	49	53	48
Operai	34	32	33	34	36
Costo del personale	5.064	5.656	5.519	5.392	5.319

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia privata	96,4	94,5	99,5
Edilizia pubblica	3,6	5,5	0,5
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia residenziale	31,5	8,6	17,2
Edilizia ricettiva	8,7	-	-
Edilizia terziaria/ direzionale	49,7	83,3	62,3
Edilizia industriale/ logistica	8,2	5,9	19,2
Altro (specificare)	1,9	2,2	1,3
Nuovo	68,8	46,7	37,2
Ristrutturazione	31,2	53,3	62,8

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Area sosta e ponte in Zogno (BG) - Sanpellegrino Spa	Zogno - BG	Industriale/ logistica	2019	18.264	60,0
Lingotto - 8 Gallery - 8 Gallery Immobiliare Srl	Torino	Terziario/ direzionale	2019	9.986	100,0
Via Casilina Roma - Green Stone Sicaf Spa	Roma	Terziario/ direzionale	2019	11.000	100,0
Polo Urbano Citylife Milano - Citylife Srl	Milano	Residenziale	2020	57.500	100,0
Palazzina uffici Via Caradosso 16 Milano - Caradosso 16 Srl	Milano	Terziario/ direzionale	2020	9.550	100,0

. 17 .

Sa-Fer

Pur ricominciando a crescere non raggiunge il fatturato record del 2015 ma la sua specializzazione in centri commerciali resta premiante. Ha in assoluto la miglior posizione finanziaria netta tra le imprese in classifica.

Torna a crescere (del 43 per cento) l'impresa bresciana dopo il calo del 2019 (guadagnando 15 posizioni), ritornando sui livelli dimensionali del biennio 2017-2018, ma ancora lontano dagli oltre 120 milioni di cifra d'affari del 2015.

Sa-Fer nasce nel 1983 a Corte Franca (BS) ed è attiva esclusivamente nell'edilizia privata, ma con una quota di lavori in conto terzi che è scesa dal 100 per cento del 2015 all'81,5 per cento dell'ultimo esercizio.

La maggior specializzazione riguarda l'edilizia commerciale (che pesa per il 77 per cento sul fatturato 2020) tramite la quale ha in passato stretto un forte legame con il gruppo leader della grande distribuzione Esselunga (divenuto negli ultimi anni meno esclusivo) al quale offriva una vasta gamma di servizi a partire dalla consulenza per la ricerca di aree edificabili passando per la costruzione di supermercati, *superstore* e centri commerciali (con annesse opere di urbanizzazione primaria) fino alla consegna "chiavi in mano". Il resto della produzione è rappresentato da edifici industriali/logistici (21,6 per cento) mentre il residenziale è del tutto marginale (1,4 per cento).

Di questa rinnovata crescita beneficia particolarmente la redditività che recupera in parte quanto perso nell'importante calo del 2019: l'*ebitda* quintuplica, l'*ebit* decuplica e l'utile netto sale del 64,1 per cento.

Lo stato patrimoniale conferma ancora una volta una posizione finanziaria netta attiva che, pur peggiorata del 5,2 per cento, rimane di gran lunga la migliore tra le imprese in classifica, come del resto il patrimonio netto che con il più 3,4 per cento del 2020 segna il valore record del quinquennio.

Il portafoglio ordini nell'ultimo esercizio sembra rinsaldare la storica *partnership* con Esselunga tanto che le tre maggiori commesse dell'anno sono tutte per questo cliente privilegiato: un nuovo magazzino a Limoto di Pioltello (MI), dove il gruppo ha la sua sede centrale, l'ampliamento del magazzino dedicato all'*e-commerce* di Varedo (MB) e un nuovo *superstore* di 4,5 mila mq di superficie di vendita e dotato di un parcheggio interrato da 780 veicoli a Livorno, inaugurato in luglio. In controtendenza l'organico prosegue il *trend* al ribasso che ha caratterizzato tutto il quinquennio con un meno 8,2 per cento su base annuale (e meno 38,5 per cento rispetto al 2016) che diventa meno 17,5 per cento a livello di costo del personale.

Sa-Fer è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015 e BS OHSAS 18001:2007, ma non redige ancora un codice etico.

SOCIETÀ: Sa-Fer Spa

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

SITO WEB: sa-fer.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	55.575	38.859	59.673	53.851	106.579
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	55.575	38.859	59.673	53.851	106.579
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	81,5	96,0	99,0	99,0	99,0
Ebitda	7.011	1.381	14.539	12.797	32.982
Ebit	5.990	563	13.752	11.901	31.966
Utile al netto delle imposte	7.982	4.863	12.504	12.675	23.508
Patrimonio netto	243.281	235.299	230.435	217.931	205.257
Posizione finanziaria netta	- 132.833	- 140.188	- 141.980	- 129.261	- 120.324
Numero dipendenti	56	61	70	77	91
Dirigenti	1	1	1	1	1
Impiegati	17	18	18	19	20
Operai	38	42	51	57	70
Costo del personale	3.371	4.088	4.111	4.422	5.273

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
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 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia residenziale	1,4	1,0	-
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/ direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/ logistica	21,6	19,0	21,0
Altro (specificare) commerciale	77,0	80,0	78,0
Nuovo	82,2	79,0	96,0
Ristrutturazione	17,8	21,0	4,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Mga - Atlantic Srl: opere edili in edificio commerciale	Milano	Commerciale	2019	n.d.	100,0
Oia - La Villata Spa: ristrutturazione di edificio commerciale	Pistoia	Commerciale	2019	n.d.	100,0
ADT - Esselunga Spa: nuovo magazzino logistico e guardiola	Limite (MI)	Industriale	2020	n.d.	100,0
Liv - Esselunga Spa: realizzazione di edificio commerciale	Livorno	Commerciale	2020	n.d.	100,0
Edo - Esselunga Spa: ampliamento magazzino web "clicca e vai"	Varedo	Industriale	2020	n.d.	100,0
Oia - La Villata Spa: ristrutturazione di edificio commerciale	Pistoia	Commerciale	2019	n.d.	100,0

. 18 .

Impresa Pellegrini

Pur operando nel solo mercato sardo (e accantonando temporaneamente il residenziale) scala sei posizioni in classifica e migliora tutti i dati di bilancio (economici e finanziari).

Unico neo: il portafoglio ordini è in calo.

La società cagliaritana (unica rappresentante dell'imprenditoria nelle Isole) guadagna quest'anno sei posizioni in classifica grazie a una crescita del giro d'affari civilistico 2020 del 22,5 per cento solo leggermente attenuata da una quota in edilizia privata ridotta dall'82,8 al 79,6 per cento.

Impresa di Costruzioni Ing. Raffaello Pellegrini nasce come società nel 1987, ma già dal 1950 operava come ditta individuale nel solo mercato sardo. Oggi l'attività è concentrata nell'edilizia, suddivisa tra privata e pubblica (con quest'ultima che pesa per il 20,4 per cento sul fatturato), esclusivamente per conto terzi e con una quota all'estero ridottasi negli anni dal 15,3 per cento del 2017 a un residuale 0,7 per cento dell'ultimo esercizio dovuta ai lavori (pubblici) acquisiti tramite la *branch* tunisina.

Il residenziale, che nel 2017 valeva il 28,7 per cento dei ricavi ottenuti da clienti privati, nel 2020 è temporaneamente accantonato lasciando spazio a un maggiore impegno nel direzionale/terziario (54,7 per cento) e nell'industriale/logistico (45,3 per cento).

Passando all'analisi dei dati di bilancio civilistico 2020, il conto economico evidenzia indici reddituali in ulteriore miglioramento dopo il vero e proprio *exploit* del 2019: l'*ebitda* infatti cresce del 27,9 per cento, l'*ebit* del 31,5 per cento e l'utile netto del 26,3 per cento (tutti e tre toccando i massimi valori del quinquennio).

A livello finanziario l'indebitamento si riduce del 34 per cento e a maggior ragione risulta ampiamente coperto dal patrimonio netto, aumentato del 52,5 per cento.

In controtendenza rispetto al volume d'affari è l'andamento del portafoglio ordini che per il secondo anno consecutivo mostra una riduzione del 7,7 per cento con un calo della quota in edilizia privata dal 51,5 al 38,8 per cento (non a caso la maggior commessa dell'anno riguarda lavori autostradali per la Sassari-Olbia). Per quanto riguarda l'edilizia privata i principali contratti acquisiti sono: i lavori per conto di Terna per una stazione elettrica (valore pro quota di 12 milioni), un nuovo *store* Facile.it a Sestu (CA) da 625 mila euro e i lavori per lo stabilimento cagliaritano di Casar (coltivazione e trasformazione di pomodori) da 930 mila euro.

Nonostante l'aumento del giro d'affari, la forza lavoro tocca il minimo valore del periodo in esame con un calo rispetto al 2019 del 34,2 per cento (confermando la presenza di un solo dirigente), ma il costo del personale sale del 4,8 per cento.

Impresa Pellegrini possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018 e UNI EN ISO 50001:2020.

SOCIETÀ: Impresa Pellegrini Srl

INDIRIZZO: Via Nazario Sauro, 9 - 09123 Cagliari

SITO WEB: impresapellegrini.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	69.731	56.946	47.647	35.262	43.275
(di cui all'estero, in %)	0,7	4,2	11,1	15,3	12,8
Valore della produzione nella sola edilizia privata	55.539	47.176	26.695	10.535	26.734
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	13.082	10.231	1.879	1.153	1.270
Ebit	12.628	9.606	1.902	1.919	1.237
Utile al netto delle imposte	9.498	7.522	859	815	823
Patrimonio netto	27.043	17.730	11.099	10.259	8.884
Posizione finanziaria netta	9.952	15.074	23.354	16.790	19.659
Portafoglio ordini a fine esercizio	14.664	158.950	163.378	127.505	36.008
(di cui all'estero, in %)	16,5	16,1	18,2	25,7	45,2
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	56.908	81.927	78.573	65.212	12.061
Ordini acquisiti nell'esercizio	64.312	51.227	55.022	28.220	26.779
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	64.312	49.864	55.022	28.220	26.779
Numero dipendenti	154	234	175	247	187
Dirigenti	1	1	1	1	2
Impiegati	52	64	56	71	127
Operai	101	169	118	175	58
Costo del personale	7.621	7.269	5.419	5.800	6.529

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia privata	79,6	82,8	56,0
Edilizia pubblica	20,4	17,2	44,0
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia residenziale	-	7,0	10,1
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/ direzionale	54,7	71,1	45,6
Edilizia industriale/ logistica	45,3	21,9	44,2
Altro (specificare) - Servizi	-	-	-
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 (%)
Punto vendita - Spesa Intelligente spa	Sestu	Terziario	2019	3.125	100,0
Facile.it	Sestu	Terziario	2020	625	100,0
Anas Autostrada SS-Olbia	Berchidda/SS	Industriale	2020	48.600	100,0
Terna Set 3	n.d.	Terziario	2020	12.000	20,0
Casar	Cagliari	Industriale	2020	930	100,0

• 19 •

SMV Costruzioni

Impresa giovane, incrementa per il terzo anno il fatturato (ben equilibrato per tipologie edilizie con clienti privati). Non particolarmente redditizia, torna a una posizione finanziaria netta attiva e incrementa il capitale.

Guadagna ben dieci posizioni la seconda impresa bergamasca in classifica grazie al fatturato cresciuto per il terzo anno consecutivo (dopo il forte calo del 2017) del 27 per cento nell'edilizia privata (27,1 per cento totale). Smv Costruzioni, che festeggia quest'anno il ventennale, nasce a Telgate (BG) e si specializza in lavori edili (al 98,7 per cento privati) per conto terzi soprattutto in Lombardia e con un occhio di riguardo al mercato milanese (ma in passato ha tentato anche piccole incursioni all'estero, come dimostra il progetto residenziale terminato nel 2018 a Praga). L'attività è ben suddivisa tra le varie tipologie edili: nel 2020 il terziario/direzionale pesa sul giro d'affari per un terzo, il residenziale per il 29 per cento, il ricettivo per il 21 per cento e l'industriale/logistico per il restante 17 per cento e, a differenza degli ultimi tre anni, le ristrutturazioni superano le costruzioni ex-novo anche se di poco (52 e 48 per cento). Nonostante la crescita stabile e continua del triennio la redditività rimane abbastanza limitata e ben lontana dai valori di inizio quinquennio, ma fanno ben sperare l'aumento dell'*ebit* del 9,2 per cento e il raddoppio dell'utile netto che si contrappongono a un calo del 28,2 per cento dell'*ebitda*. Ottime invece le notizie dallo stato patrimoniale: dopo tre anni di indebitamento (sempre comunque limitato) infatti l'impresa bergamasca torna a vantare una posizione finanziaria netta attiva di 3,1 milioni oltre a incrementare il capitale netto del 16 per cento.

Bene anche l'andamento commerciale con il portafoglio ordini che grazie a una crescita del 25 per cento tocca il maggior valore del quinquennio, potendo contare su 80 milioni di nuovi contratti

tra cui due progetti residenziali a Milano: il primo riguarda un edificio di 10 piani in zona Porta Nuova firmato Arassociati del valore di 17,2 milioni, il secondo, denominato "Casa Farà", comporta la realizzazione di un edificio di 38 mila mq nei pressi dell'ex-Fiera su progetto di Asti Architetti del valore di 13,5 milioni. Altre cinque importanti commesse milanesi sono acquisite nel 2021: i complessi residenziali "East Garden" (nell'area industriale ex-De Nora) e "Varese 10" firmati ancora da Arassociati, "Palazzo Bandello", risanamento conservativo su progetto di DFA Partners, "Moscova 64" progettato da Lombardini22 e sul Naviglio Pavese, la riqualificazione dell'edificio Sip degli anni '60 in un hotel 4 stelle (da 14,2 milioni) su progetto di Roberto Murgia Architetti.

Le rinnovate dimensioni portano benefici all'organico che si arricchisce del 17,2 per cento con un incremento dell'8,5 per cento del costo del personale. Smv Costruzioni possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, BS OHSAS 18001:2007, è inserita nella *white list* della prefettura di Bergamo delle società non soggette a infiltrazione mafiosa ma non redige un codice etico.



SOCIETÀ: SMV Costruzioni Srl

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

SITO WEB: smvcostruzioni.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	55.504	43.682	37.567	28.594	43.026
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	54.772	43.130	37.391	28.080	42.897
(di cui all'estero, in %)	-	-	1,0	2,8	1,7
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	1.364	1.901	2.788	2.110	3.567
Ebit	950	870	2.005	1.397	3.217
Utile al netto delle imposte	861	420	1.369	920	2.154
Patrimonio netto	8.377	7.219	6.798	5.429	4.507
Posizione finanziaria netta	- 3.079	1.341	4.391	2.421	- 1.380
Portafoglio ordini a fine esercizio	130.000	104.000	76.000	45.000	39.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	1,0	1,0
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	130.000	104.000	76.000	45.000	39.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	1,0	1,0
Ordini acquisiti nell'esercizio	80.000	71.000	56.000	29.000	24.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	80.000	71.000	56.000	29.000	24.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	68	58	44	42	45
Dirigenti	1	-	-	-	-
Impiegati	34	30	21	18	17
Operai	33	28	23	24	28
Costo del personale	4.415	4.071	2.995	2.670	2.455

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia privata	98,7	98,7	99,5
Edilizia pubblica	-	0,4	0,2
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	0,9	0,3

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia residenziale	29,0	24,0	30,0
Edilizia ricettiva	21,0	26,0	13,0
Edilizia terziaria/ direzionale	33,0	37,0	33,0
Edilizia industriale/ logistica	17,0	13,0	24,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	48,0	55,0	61,0
Ristrutturazione	52,0	45,0	39,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Nuova RSA di Corgeno - Fondazione Colleoni De Maestri	Corgeno (VA)	Terziario	2019	5.250	100,0
Edificio residenziale - Casa Farà - Nexity Milano Faravelli srl	Milano	Residenziale	2020	13.490	100,0
Edificio residenziale Via Marco Polo - Marco Polo Sviluppo srl	Milano	Residenziale	2020	17.240	100,0
Nuova RSA di Cantù - Fondazione Garibaldi Pogliani	Cantù (CO)	Terziario	2019	4.940	100,0
East Garden via dei Canzi - Aroned 2001 srl	Milano	Residenziale	2021	18.300	n.d.
Ristrutturazione edificio alberghiero zona Navigli Milano - Bettinelli 3 srl	Milano	Ricettivo	2021	14.164	100,0

• 20 •

Setten Genesisio

Il 2020 comporta un forte calo di fatturato dopo due anni di crescita.

Attiva per due terzi nelle ristrutturazioni ha redditività in linea con il suo ridimensionamento e un patrimonio netto ancora superiore all'indebitamento.

Perde otto posizioni l'impresa di Oderzo (TV) subendo un calo di fatturato civilistico del 31,9 per cento (meno 32,4 per cento nel privato) che segue due anni di crescita che l'avevano portata stabilmente sopra gli 80 milioni.

Setten Genesisio, fondata dall'omonimo titolare nel 1979, è specializzata in edilizia (in particolar modo privata) al 98,6 per cento per conto terzi. I lavori riguardano per circa due terzi ristrutturazioni e nel 2020 la tipologia principale è l'edilizia terziaria/direzionale che pesa sul giro d'affari per il 48,1 per cento, mentre il ricettivo, che negli ultimi tre anni era stato predominante, scende al 14,5 per cento, l'industriale/logistico si riduce dal 24,5 al 16,6 per cento e il residenziale (solo marginale negli ultimi esercizi) cresce fino al 18,3 per cento. L'impresa veneta lavora quasi esclusivamente in Italia (se non fosse per un *resort* nelle Antille Francesi in fase di completamento) presidiando importanti piazze quali Firenze, Milano e Venezia. Nel 2020 il bilancio civilistico mostra una redditività che segue l'andamento della cifra d'affari registrando riduzioni in tutte le sue voci: l'*ebitda* cala del 60,4 per cento, l'*ebit* dell'87,7 per cento e l'utile netto del 75,5 per cento.

Il patrimonio netto, dopo il forte aumento del 2019, torna sui valori 2018 con un ridimensionamento del 43,5 per cento, ma si mantiene abbastanza elevato da coprire l'indebitamento finanziario che invece migliora del 14,1 per cento.

Le prospettive future sono comunque positive grazie a un incremento del 27,7 per cento del portafoglio ordini (nel quale si riduce la quota in edilizia privata da 96,3 a 65,5 per cento) che può contare su 104 milioni di nuovi ordini. Tra questi spiccano a Firenze i primi contratti riguardanti l'ex-Manifattura Tabacchi: rigenerazione urbana promossa da una *joint venture* Cdp-Aermont, in cui troveranno posto scuole, atelier, laboratori, uffici e spazi per *co-working*, loft residenziali, un hotel, uno studentato, ... per un valore iniziale di 25 milioni.

La forza lavoro si riduce, ma molto meno rispetto al giro d'affari (del solo 3 per cento) con un calo dell'1,5 per cento del costo del personale. Setten Genesisio è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, è inserita nella *white list* della prefettura di Treviso che monitora l'assenza di infiltrazioni mafiose e redige un codice etico.



we are builders

SOCIETÀ: Setten Genesisio Spa

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

SITO WEB: settengenesio.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	59.933	87.983	84.860	48.678	83.221
(di cui all'estero, in %)	0,3	0,9	11,9	0,1	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	54.661	80.805	81.700	34.595	71.394
(di cui all'estero, in %)	0,4	1,0	12,4	0,1	-
(di cui per conto terzi, in %)	98,6	98,9	98,0	97,3	98,1
Ebitda	2.748	6.944	4.847	4.232	11.204
Ebit	731	5.644	4.286	3.661	10.363
Utile al netto delle imposte	218	889	1.128	- 89	2.093
Patrimonio netto	17.130	30.322	18.479	17.351	17.440
Posizione finanziaria netta	14.744	17.165	24.992	31.025	34.975
Portafoglio ordini a fine esercizio	206.000	162.000	156.000	168.000	142.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	0,3	3,3	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	135.000	156.000	144.000	158.000	136.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	0,3	3,5	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	104.000	94.000	70.000	72.000	80.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	6,3	7,8	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	34.000	92.000	67.000	57.000	71.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	6,6	9,8	-
Numero dipendenti	129	133	130	117	114
Dirigenti	2	3	3	3	2
Impiegati	71	72	64	55	53
Operai	56	58	63	59	59
Costo del personale	8.345	8.471	7.855	7.017	7.111

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia privata	91,2	91,8	96,3
Edilizia pubblica	7,6	6,9	0,9
Immobiliare	0,1	0,1	0,1
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	0,5	1,6
Altro (specificare)	1,1	0,7	1,1

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia residenziale	18,3	1,8	2,1
Edilizia ricettiva	14,5	47,6	74,0
Edilizia terziaria/ direzionale	48,1	25,2	9,8
Edilizia industriale/ logistica	16,6	24,5	13,2
Altro (specificare)	2,5	0,9	0,9
Nuovo	34,8	37,4	40,9
Ristrutturazione	65,2	62,6	59,1

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Recupero edilizio hotel storico in Sestiere S. Marco	Venezia	Ricettivo	2018	38.700	100,0
Nuovo complesso scolastico sportivo	Milano	Scolastico/ sportivo	2019	16.000	51,0
Risanamento conservativo nell'area ex Richard Ginori	Milano	Terziario/ direzionale	2019	31.000	55,0
Nuova area di premontaggio stabilimento di Marghera	Venezia	Industriale/ logistica	2019	21.000	100,0
Riqualificazione e riconversione funzionale Ex Manifattura Tabacchi - UMI 4-5-11 e diaframmi	Firenze	Polifunzionale	2020	25.000	100,0

• 21 •

Cospe

Continua a crescere e si conferma attiva solo nell'edilizia privata grazie alla fiducia accordata da grandi marchi della distribuzione organizzata. Il 2020 è record per tutti i dati reddituali senza che l'indebitamento preoccupi

La terza impresa bergamasca prosegue il processo di crescita (più 19,6 per cento nel 2020) che l'ha portata dal 2015 a oggi a evolversi da una piccola realtà con giro d'affari di 8 milioni a scalare la classifica fino alla 21ª posizione.

La società di San Paolo d'Argon (BG), nata nel 2005, è attiva esclusivamente in edilizia privata (solo nell'ultimo anno è apparso uno 0,1 per cento nella pubblica) e in ambito nazionale (soprattutto nel Nord del Paese), lavorando al 97,7 per cento per conto terzi.

Il settore di riferimento si conferma anche nel 2020 l'edilizia logistica/industriale, che vale poco meno di due terzi del giro d'affari e in cui vanta collaborazioni con importanti marchi della grande distribuzione organizzata italiani e internazionali, mentre meno importanti, ma in sviluppo, risultano il ricettivo (14,1 per cento), il residenziale (11,4 per cento) e il terziario/direzionale (9,9 per cento). Il 95 per cento dei lavori riguarda progetti ex-novo essendo le ristrutturazioni calate dall'11 al 5 per cento.

Il bilancio civilistico 2020 mostra numeri record nel quinquennio non solo per quanto riguarda la produzione, ma anche in tutti gli indici reddituali: *ebitda*, *ebit* e utile netto crescono infatti rispettivamente del 33,2, 34,4 e del 38,3 per cento.

Nonostante l'indebitamento finanziario netto aumenti del 13,9 per cento, esso rimane molto limi-

tato e ampiamente coperto dal patrimonio netto salito del 50,3 per cento.

Il portafoglio ordini, arricchito del 31,7 per cento, può vantare tra le nuove commesse i lavori di completamento del Life Source Hotel di Bergamo (12,4 milioni), struttura concepita soprattutto per accogliere i familiari dei degenti del vicino ospedale Papa Giovanni XXIII, la realizzazione di un edificio industriale a Verona per conto di Logos Progetti (12,3 milioni) e, a Milano, la costruzione di "Dodici O", due edifici residenziali in zona Navigli per un totale di 43 appartamenti progettati dallo studio Beema per conto del promotore immobiliare Nexity (7,4 milioni).

L'ulteriore crescita si riverbera sulla forza lavoro (più 20,6 per cento, ma senza ancora alcun dirigente) con conseguente aumento del costo del personale (più 23,8 per cento).

Cospe è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, ha approvato un modello di organizzazione e controllo ex dlgs. 231/01 e redige un codice etico.

SOCIETÀ: Cospe Srl

INDIRIZZO: Via Mortini, 16 - 24060

San Paolo d'Argon (BG)

SITO WEB: cospe.eu

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	53.847	45.020	30.185	26.218	12.732
(di cui all'estero, in %)	-	0,4	0,8	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	53.807	45.020	30.185	26.218	12.732
(di cui all'estero, in %)	-	0,4	0,8	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	97,7	96,7	100,0	100,0	100,0
Ebitda	4.906	3.682	2.990	3.010	872
Ebit	4.524	3.367	2.526	2.792	738
Utile al netto delle imposte	3.295	2.382	1.773	1.981	468
Patrimonio netto	9.861	6.562	4.288	2.566	714
Posizione finanziaria netta	2.024	1.777	1.670	938	1.842
Portafoglio ordini a fine esercizio	55.299	41.696	39.656	31.645	13.870
(di cui all'estero, in %)	-	-	0,5	0,7	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	54.907	41.696	39.656	31.645	13.870
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	41	34	26	19	14
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	21	15	11	9	5
Operai	20	19	15	10	9
Costo del personale	2.419	1.953	1.350	895	706

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia privata	99,9	100,0	100,0
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 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia residenziale	11,4	11,0	15,0
Edilizia ricettiva	14,1	10,0	-
Edilizia terziaria/ direzionale	9,9	7,0	10,0
Edilizia industriale/ logistica	64,6	72,0	75,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	95,0	89,0	88,0
Ristrutturazione	5,0	11,0	12,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Armoniae s.r.l.	Milano	Residenziale	2019	15.200	n.d.
Prologis Italy XXII s.r.l.	Brembate	Logistica	2019	10.850	n.d.
Life Source S.r.l.: Completamento Hotel	Bergamo	Alberghiero	2020	12.400	n.d.
Nexity Milano Olgiati S.r.l.	Milano	Residenziale	2020	7.392	n.d.
Logos Progetti S.r.l.	Verona	Industriale	2020	12.300	n.d.

• 22 •

Ing. Ferrari

Impresa di fiducia dei grandi marchi della "Motor Valley" emiliana, non disdegna la diversificazione (anche nel farmaceutico). A fronte di un conto economico peggiorato dichiara una posizione finanziaria netta invidiabile.

L'impresa modenese registra nel 2020 la prima leggera flessione del giro d'affari (meno 2,5 percento) dopo un quinquennio in continua crescita, perdendo quattro posizioni in classifica.

Storicamente specializzata nella realizzazione di impianti per l'edilizia, Ing. Ferrari, la cui fondazione risale al 1917, ha negli anni sviluppato le proprie competenze diventando un *general contractor* di riferimento soprattutto nel settore industriale sofisticato sotto la guida dell'attuale titolare (presidente anche di Confindustria Emilia-Romagna). Sfruttando la posizione geografica, in piena "Motor Valley", ha sviluppato un forte legame con l'industria *automotive* lavorando con marchi importanti come Ferrari, Lamborghini, Dallara e Ducati. Dal 2018 si cimenta anche in una radicale diversificazione (nel *global procurement* e nelle apparecchiature farmaceutiche con l'acquisto del 75 percento della società Sae Scientifica (non di dimensioni tali da modificare il *core business*).

L'impresa è oggi attiva al 73,9 percento nel privato e per un quarto in servizi di manutenzione, l'80,5 percento dell'attività è impegnata nell'edilizia industriale/logistica, il 19 percento nel terziario/direzionale e solo marginalmente nel ricettivo. I lavori sono in larga parte ex-novo (78,5 percento) mentre solo un quinto del fatturato è rappresentato da ristrutturazioni.

Se la riduzione della cifra d'affari consolidata è contenuta, il conto economico mostra un peggioramento più marcato degli indici reddituali: l'*ebitda* cala infatti del 66,8 percento, l'*ebit* dell'89,3 percento e l'utile netto dell'81,3 percento, re-

gistrando in tutti e tre i casi i valori minori del quinquennio.

La posizione finanziaria netta, oltre a confermarsi attiva come nei quattro anni precedenti, migliora fino a raggiungere i 9,6 milioni e il patrimonio netto cresce del 4,3 percento.

Il portafoglio ordini a fine 2020 si conferma al livello del 2019 grazie a 90 milioni di acquisizioni (record dei cinque anni), di cui 79 milioni nell'edilizia privata: tra questi spiccano i 22 milioni per il nuovo stabilimento Ferrero a Balvano (PZ), ma anche i 18,5 milioni del nuovo *headquarter* di Coop Reno a Castel Guelfo (BO) e i 15 del nuovo ospedale privato Villa Bellombra a Bologna.

E' invece datato 2021 il contratto per il nuovo campus della Bologna Business School firmato Mario Cucinella del valore di 10 milioni.

Nonostante l'arresto (temporaneo) della crescita, l'organico (che ha al suo interno un solo dirigente) si rafforza dell'8,8 percento senza però appesantire il costo del personale (meno 0,6 percento). Ing. Ferrari possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2015, UNI EN ISO 13485, è attestata *Cribis rating 1* (massimo livello di affidabilità in transazioni *B to B*), ma non redige un codice etico.



SOCIETÀ: Ing. Ferrari Spa

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

SITO WEB: ingferrari.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	69.709	71.462	51.994	47.026	45.896
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	51.500	52.650	36.703	34.020	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	892	2.687	1.905	1.617	2.735
Ebit	208	1.939	1.446	1.227	1.207
Utile al netto delle imposte	256	1.372	1.002	870	707
Patrimonio netto	6.263	6.007	4.635	5.750	4.880
Posizione finanziaria netta	- 9.620	- 711	- 8.061	- 4.627	- 3.081
Portafoglio ordini a fine esercizio	55.500	55.000	47.000	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	n.d.	n.d.
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	52.000	52.000	35.000	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	n.d.	n.d.
Ordini acquisiti nell'esercizio	90.000	75.000	70.000	45.000	39.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	79.000	62.000	60.000	36.000	33.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	247	227	190	155	152
Dirigenti	1	1	1	1	1
Impiegati	119	108	90	76	74
Operai	127	118	99	78	77
Costo del personale	12.460	12.536	10.555	8.586	7.167

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia privata	33,5	33,0	25,0
Edilizia pubblica	-	0,2	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	24	23,2	29,5
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	42,5	43,6	45,5
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia residenziale	-	-	-
Edilizia ricettiva	0,5	0,7	0,9
Edilizia terziaria/ direzionale	19,0	21,0	19,0
Edilizia industriale/ logistica	80,5	78,0	80,1
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	78,5	75,0	91,5
Ristrutturazione	21,5	25,0	8,5

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Generali Shared Services - Riconversione immobile	Bologna	Direzionale	2019	8.500	100,0
Ospedale Privato Accreditato Villa Bellombra	Bologna	Ospedaliero	2020	15.000	100,0
COOP Reno - Nuovo Headquarter	Castel Guelfo (BO)	Terziario	2020	18.500	100,0
Ferrero S.p.A. Nuovo stabilimento Nutella Biscuits e magazzino	Balvano (PZ)	Industriale	2020	22.000	100,0
BBS Campus - Bologna Business School Nuovo Campus Universitario	Bologna	Terziario	2021	10.000	100,0

• 23 •

GSE Italia

Filiale dell'omonimo gruppo francese, attiva nella sola logistica, più che raddoppia il fatturato grazie al *boom* dell'*e-commerce*. I valori del conto economico sono i massimi del quinquennio e lo stato patrimoniale è ottimo.

Partecipa per il primo anno a questa indagine una delle due uniche filiali di un gruppo straniero (l'altra è Akno) attiva nell'edilizia privata (in realtà nella sola logistica).

Nel 2020, complice anche il boom dell'*e-commerce* registra la cifra d'affari *record* del quinquennio (più che raddoppiata rispetto al 2019) che la pone in 23ª posizione.

GSE Italia opera da 22 anni dalla propria sede milanese per conto dell'omonimo gruppo francese (a sua volta controllato dal tedesco Goldbeck, 22° nella classifica europea di Guamari), lavora esclusivamente in Italia specializzandosi nella sola edilizia logistica/industriale.

Il gruppo, che a differenza della controllata italiana è attivo anche nell'edilizia terziaria, opera da 45 anni in cui ha realizzato oltre 18 milioni di mq, nel 2020 fattura 665 milioni ed è presente direttamente in 17 Paesi con un organico totale di 460 collaboratori.

Il conto economico civilistico 2020 beneficia dell'*exploit* in termini dimensionali segnalandosi per i valori massimi del quinquennio in tutti i suoi indici: *l'ebitda* più che raddoppia, mentre *ebit* e utile netto quasi triplicano.

Ottimi anche i dati dello stato patrimoniale che, oltre a confermare la posizione finanziaria netta attiva (più che quadruplicata), raddoppia ampiamente il capitale netto (che rimane però il secondo più basso tra le top 50). Il trend volto alla crescita è confermato dal portafoglio ordini che nel 2020 risulta quasi triplicato rispetto all'esercizio

precedente. Tra le numerose commesse segnalate dalla società per l'ultimo quinquennio spicca la realizzazione di un nuovo stabilimento produttivo per una preminente azienda produttrice di packaging in vetro a Boffalora sopra Ticino (MI) del valore di 125,4 milioni.

Inoltre tra il 2020 e il 2021 GSE Italia ha ottenuto sei ordini per la costruzione di centri logistici dislocati tra Lombardia, Piemonte ed Emilia Romagna per un valore complessivo di 115,3 milioni: tra questi si segnala a Mesero (MI) una piattaforma logistica di 48 mila mq per conto di Carlyle da 17,5 milioni e a Milano un deposito a temperatura controllata di 13 mila mq per conto di Prologis da 10,6 milioni. L'organico (il meno numeroso del lotto) cresce nel 2020 del 72,7 per cento (e i dirigenti salgono da due a tre) andando ad appesantire il costo del personale che risulta due volte e mezzo maggiore rispetto al 2019.

GSE Italia redige un codice etico ma non possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, BS OHSAS 180001:2007. Il bilancio civilistico 2020 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	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	49.032	23.382	2.810	12.032	26.778
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	49.032	23.382	2.810	12.032	26.778
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	4.924	2.396	769	1.005	1.942
Ebit	3.332	1.378	756	177	1.399
Utile al netto delle imposte	3.337	1.386	753	185	1.405
Patrimonio netto	2.800	1.385	410	1.078	902
Posizione finanziaria netta	14.347	3.079	2.232	5.189	8.057
Portafoglio ordini a fine esercizio	132.724	45.702	17.000	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	19	11	9	9	9
Dirigenti	3	2	2	1	1
Impiegati	16	9	7	8	8
Operai	-	-	-	-	-
Costo del personale	2.761	1.074	741	887	866

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
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 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia residenziale	-	-	-
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	100,0	100,0	100,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	100,0	100,0	100,0
Ristrutturazione	-	-	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Centro logistico	Settimo T.se	Logistico	2020	23.265	n.d.
Centro logistico	Milano	Logistico	2020	10.572	n.d.
Centro logistico	Calderara di Reno	Logistico	2020	32.978	n.d.
Stabilimento produttivo vetraio	Boffalora	Industriale	2021	125.442	n.d.
Centro logistico	Bologna	Logistico	2021	12.590	n.d.
Centro logistico	Mesero	Logistico	2021	17.503	n.d.

· 24 ·

Nessi & Majocchi

Al massimo del fatturato nel quinquennio lavora ormai esclusivamente nell'edilizia privata in conto terzi, soprattutto nel residenziale e ricettivo. Ma peggiorano conto economico e indebitamento (ben coperto dal patrimonio).

La storica impresa comasca nel 2020 torna a crescere dopo il leggero calo dell'esercizio precedente e fa registrare il fatturato massimo del quinquennio, guadagnando sette posizioni in classifica.

Nata nel 1926, Nessi & Majocchi, in passato debita alle opere civili, è sempre più attenta a opportunità anche lontane dal suo territorio. Infatti ha superato i confini nazionali (4,6 per cento di fatturato all'estero nel 2020) con due commesse quali il *headquarter* del gruppo farmaceutico Ferring a Copenaghen (in associazione con Mangiavacchi Pedercini, dal 2020 fusa in Impresa Percassi) e l'ammodernamento dell'hotel Safir di Algeri (in collaborazione con Intercantieri Vittedello, oggi Cogevi).

L'attività per il terzo anno consecutivo è esclusivamente nell'edilizia privata in conto terzi, con particolare attenzione a lavori nel residenziale (37,8 per cento), in cui spiccano quelli per "Torre Milano", edificio abitativo di 24 piani progettato da Beretta Associati per conto di Opm (Impresa Rusconi e StormIT) e nel ricettivo (35,5 per cento), mentre il terziario/direzionale è limitato al 17,2 per cento e il logistico/industriale è del tutto marginale (0,2 per cento) dopo aver pesato per l'11,8 per cento nel 2018. Come nell'anno precedente i lavori di ristrutturazione superano quelli ex-novo toccando il 54,2 per cento del giro d'affari.

Il bilancio civilistico 2020 non abbina un buon andamento reddituale all'aumento di cifra d'affari, infatti tutti gli indici risultano in peggioramento a partire dall'*ebitda* in calo del 66,4 per cento,

dall'*ebit* ridotto del 74,4 per cento fino al risultato netto in perdita (395 mila euro) per la prima volta nel quinquennio in esame.

A livello finanziario l'indebitamento, peggiorato del 15,3 per cento, è comunque sempre ben coperto dal patrimonio netto, pur cresciuto solo dell'1,5 per cento.

Il portafoglio ordini si arricchisce di alcune importanti commesse tra cui spicca ad Assago (MI) la realizzazione di due edifici direzionali (in associazione con Impresa Percassi) su progetto di General Planning, Park Associati e Gbpa Architects per un valore totale di 38,8 milioni e a Como la riqualificazione dell'ex-scalo merci, il cui progetto comprende la realizzazione di un hotel, un punto ristoro e un maxi parcheggio pubblico da quasi 400 posti (8,8 milioni).

La forza lavoro (che non prevede alcun dirigente) aumenta del 4,2 per cento, ma il costo del personale si riduce del 3,8 per cento toccando il valore minore dei cinque anni.

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

SOCIETÀ: Nessi & Majocchi Spa

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

SITO WEB: nessimajocchi.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	48.964	40.478	43.781	37.067	45.358
(di cui all'estero, in %)	4,6	5,4	3,5	n.d.	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	48.964	40.478	43.781	36.797	44.269
(di cui all'estero, in %)	4,6	5,4	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	411	1.214	2.774	2.576	4.060
Ebit	204	797	1.989	2.228	3.594
Utile al netto delle imposte	-395	137	852	1.065	1.747
Patrimonio netto	14.847	14.622	15.147	15.617	15.803
Posizione finanziaria netta	11.883	10.308	7.709	11.559	8.836
Numero dipendenti	74	71	72	71	87
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	59	55	55	53	52
Operai	15	16	17	18	35
Costo del personale	5.326	5.536	5.414	5.436	5.871

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
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 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia residenziale	37,8	38,5	30,3
Edilizia ricettiva	35,5	21,1	27,7
Edilizia terziaria/ direzionale	17,2	39,6	28,9
Edilizia industriale/logistica	0,2	-	11,8
Altro (specificare)	9,3	0,8	1,3
Nuovo	45,8	44,4	54,5
Ristrutturazione	54,2	55,6	45,5

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Euromilano Spa / Cosmart	Milano	Residenziale	2017	31.461	20,0
Villa Marco	Como	Residenziale	2018	11.493	100,0
Hotel Victoria	Menaggio	Ricettivo	2018	22.866	100,0
Torre Milano/O.P.M. Srl	Milano	Residenziale	2019	27.975	100,0
Villa Passalacqua	Como	Ricettivo	2019	6.793	100,0

• 25 •

Italiana Costruzioni

Quest'impresa, appartenente a un gruppo storico tra i più noti impegnato su vari fronti (incluso il global service) si segnala per il maggior ridimensionamento tra quelle in classifica. Malgrado una leggera riduzione è la consistenza del portafoglio il dato più promettente.

L'impresa romana (con importante presidio milanese) perde 15 posizioni a causa di una riduzione della cifra d'affari consolidata del 23,1 per cento a cui si aggiunge un calo della quota in edilizia privata dal 47 al 33,7 per cento.

Ha origini antiche (la famiglia Navarra è infatti attiva nel settore dal lontano 1880) ma nasce nella forma attuale nel 1975. Fa parte di un gruppo che si articola in quattro realtà: Italiana Costruzioni, specializzata in edilizia pubblica e privata, ICI, attiva nelle infrastrutture, Fratelli Navarra, impegnata in lavori di restauro e Navarra Gestioni, società di *global service*.

Se fino al 2018 l'impresa aveva dato un forte impulso all'attività internazionale arrivando a fatturare il 37,5 per cento all'estero (e il 59,2 per cento nel solo privato) nel 2020 la quota *export* scende all'1,1 per cento, ma dovrebbe avere un rilancio grazie al contratto acquisito nel novembre 2019 in *joint venture* con Cmb (capogruppo) e Csc (controllata svizzera di Webuild) per la ristrutturazione del Palazzo delle Nazioni Unite di Ginevra (71 milioni pro quota).

Italiana Costruzioni prevede di fornire i dati relativi al conto economico e allo stato patrimoniale in occasione dell'approvazione del bilancio 2020 (annunciato entro fine ottobre).

Dopo il forte incremento dell'esercizio precedente il portafoglio lavori nel 2020 si riduce del 10,5

per cento e la quota nell'edilizia privata si contrae dal 33,7 al 7,5 per cento scontando l'assenza di nuovi contratti nello specifico settore. Sono ancora in fase di completamento due importanti lavori ottenuti nel 2019 come il nuovo Centro per le Biotecnologie e la Ricerca Biomedica della Fondazione RIMED a Carini (PA) firmato da Progetto CMR e dalla società statunitense HOK del valore pro quota di 48,3 milioni, e, a Milano, la riqualificazione del complesso immobiliare "Corti di Baires" per conto di Kryalos e su progetto di Lombardini22 e di Archeias Architetti Associati (35,8 milioni).

Nel 2020 La forza lavoro tocca il valore minimo del quinquennio, con una riduzione del 14,3 per cento rispetto al 2019 (e dei dirigenti da 13 a 12) e un calo quasi doppio (del 26,4 per cento) del costo del personale.

Italiana Costruzioni è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45000:2018, UNI EN ISO SA8000:2014, UNI EN ISO 37000:2016, UNI EN ISO 39000:2012 e redige un codice etico. Il bilancio consolidato 2020 è revisionato da PKF.

SOCIETÀ: Italiana Costruzioni Spa

INDIRIZZO: Via dei Villini, 3/A - 00161 Roma

SITO WEB: italianacostruzionispa.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	144.030	187.249	267.209	220.503	210.508
(di cui all'estero, in %)	1,1	17,3	37,5	28,7	14,3
Valore della produzione nella sola edilizia privata	48.500	88.030	132.830	99.702	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	27,1	59,2	43,9	n.d.
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	n.d.	9.149	6.178	6.531	8.846
Ebit	n.d.	970	1.942	4.651	6.820
Utile al netto delle imposte	n.d.	- 3.155	- 736	1.155	1.392
Patrimonio netto	n.d.	35.002	38.299	39.081	37.926
Posizione finanziaria netta	n.d.	54.998	56.112	60.108	49.402
Portafoglio ordini a fine esercizio	751.000	839.181	704.581	770.884	786.976
(di cui all'estero, in %)	10,9	9,7	3,9	16,0	24,1
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	56.000	282.970	342.216	385.581	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	25,2	6,0	23,3	n.d.
Ordini acquisiti nell'esercizio	150.000	198.934	195.990	248.670	160.147
(di cui all'estero, in %)	-	35,8	10,8	23,6	57,0
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	-	119.470	129.873	184.795	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	59,6	8,7	32,9	n.d.
Numero dipendenti	388	453	460	529	461
Dirigenti	12	13	14	16	14
Impiegati	163	174	200	205	161
Operai	213	266	246	308	286
Costo del personale	24.369	33.115	39.622	36.850	37.601

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Palazzo delle Nazioni - Ginevra	Svizzera	Edilizia / Restauro	2019	245.708	29,0
Centro per le Biotecnologie e la Ricerca Biomedica (CBRB) - Fondazione RIMED	Italia	Terziario / Direzionale	2019	90.527	53,3
Riqualficazione del Complesso Immobiliare "Corti di Baires"	Italia	Residenziale	2019	35.798	100,0
Ristrutturazione/ampliamento Museo Nazionale di Al Ain e restauro Sultan Fort - Governo di Abu Dhabi	Emirato di Abu Dhabi	Edilizia/ restauro	2019	19.500	80,0

• 26 •

Di Vincenzo Dino & C.

Il calo fisiologico di fatturato del 2020 di questa società sempre più concentrata nell'edilizia privata non incide nella redditività che invece migliora sotto ogni aspetto.

Soprattutto cala drasticamente l'indebitamento netto.

Dopo la forte crescita del 2019, l'impresa abruzzese subisce un leggero calo fisiologico riducendo il giro d'affari del 3,2 per cento e quello nella sola edilizia privata del 7 per cento e perdendo di conseguenza sei posizioni. Di Vincenzo Dino & C. nasce a San Giovanni Teatino (CH) nel 1952 dalla fusione con la ditta individuale Cardano Franceschino ed è oggi parte del gruppo familiare Igefi, attivo anche nella promozione immobiliare, che comprende dal 1994 la società Ceit (telecomunicazioni ed energia) e soprattutto possiede il 36 per cento della società impiantistica, specializzata nella realizzazione all'estero di *pipeline*, Bonatti. Negli ultimi anni DVC ha drasticamente ridotto l'impegno nelle infrastrutture (scese al 2,4 per cento, ma che fino al 2017 valevano un quarto della produzione) per concentrarsi nell'edilizia in particolare privata (74,5 per cento della produzione caratteristica nel 2020). Il terziario/direzionale è la tipologia che interessa la maggior parte dell'attività (45,3 per cento), seguita da ricettivo (32,1 per cento), residenziale (16,9 per cento) e più marginalmente industriale/logistico (5,7 per cento). Sempre più importanza ha l'edilizia ex-novo, salita dal 41,3 per cento del 2017 al 95,3 per cento dell'ultimo anno.

Se la cifra d'affari civilistica nel 2020 subisce una lieve flessione, al contrario la redditività torna a migliorare in tutti i suoi indici: l'*ebitda* sale del 7,8 per cento, l'*ebit* del 30,1 per cento e l'utile netto del 65,5 per cento (migliori dati degli ultimi quattro anni). Sono positive anche le *performance* a livello finanziario con l'indebitamento netto che risulta ridotto del 79,7 per cento ed è ampiamente

coperto dal patrimonio netto in crescita del 3,9 per cento.

Il portafoglio ordini subisce un calo del 6,1 per cento e la quota nell'edilizia privata ha un ridimensionamento dall'82,8 per cento del 2019 al 73,2 per cento dell'ultimo esercizio. Tra i 72 milioni di nuove commesse nel settore spiccano i lavori (da 14,1 milioni) per la realizzazione a Monza del primo lotto del complesso residenziale Arborea Living, formato da diciassette palazzine e progettato da Oggioni e Associati per riqualificare l'area ex-Garbagnati. L'impresa ha preso inoltre in carico diversi lavori per la riduzione del rischio sismico di immobili situati nelle Marche e nel suo Abruzzo incentivati dall'*ecosismabonus*, per un totale di 19,2 milioni (di cui DVC ha una quota del 58 per cento).

L'organico, che prevede al suo interno ben cinque dirigenti, cresce del 15,8 per cento ma limita l'aumento del costo del personale al 6,9 per cento.

Di Vincenzo Dino & C. possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, SA 8000:2014, BS OHSAS 180001:2007, ha ottenuto due stelle di *rating* di legalità e redige un codice etico.



SOCIETÀ: Di Vincenzo Dino & C. Spa

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

SITO WEB: dvc.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	67.694	69.967	56.742	42.262	50.430
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	47.886	51.500	37.087	27.008	31.917
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	2.340	2.170	2.323	1.741	2.679
Ebit	1.619	1.244	1.390	819	1.937
Utile al netto delle imposte	1.033	624	956	447	971
Patrimonio netto	25.982	25.006	24.381	23.426	22.971
Posizione finanziaria netta	1.308	6.447	7.887	9.290	15.631
Portafoglio ordini a fine esercizio	162.532	173.100	163.942	84.259	91.714
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	118.896	143.305	137.653	68.820	70.983
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	80.998	85.076	132.034	32.410	29.317
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	71.955	79.819	107.405	22.769	16.255
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	169	146	148	127	116
Dirigenti	5	5	5	5	5
Impiegati	84	68	52	47	47
Operai	80	73	91	75	64
Costo del personale	9.094	8.505	8.470	7.648	7.218

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia privata	74,5	80,6	65,4
Edilizia pubblica	16,0	11,0	8,6
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	0,4	2,4	-
Infrastrutture	2,4	0,6	18,3
Altro (specificare)	6,7	5,4	7,7

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia residenziale	16,9	-	-
Edilizia ricettiva	32,1	20,6	48,7
Edilizia terziaria/ direzionale	45,3	53,0	13,0
Edilizia industriale/ logistica	5,7	8,2	4,7
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	95,3	81,8	66,3
Ristrutturazione	4,7	18,2	33,7

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Hotel Radisson Milano - TCI	Milano	Ricettivo	2019	24.750	100,0
Centro Commerciale PORTA MEDICEA (IGD)	Livorno	Terziario	2019	25.900	100,0
FATER Completamento uffici	Pescara	Direzionale	2019	13.000	100,0
Immobili vari ecosismabonus	Abruzzo	Edilizia privata	2020	19.210	58,0
Immobile Monza Arborea Living	Monza	Residenziale	2020	14.112	100,0

• 27 •

Grassi & Crespi

Il leggero ridimensionamento del 2020 (dopo un raddoppio di fatturato) non crea problemi all'utile netto né alla posizione finanziaria ben coperta dal patrimonio. Lavora esclusivamente nel privato per conto terzi a Milano.

Dopo aver più che raddoppiato le dimensioni nel 2019, l'azienda milanese subisce un leggero calo del 2,8 per cento confermandosi sul nuovo ordine di grandezza raggiunto ma perdendo due posizioni in classifica.

Impresa Costruzioni Grassi & Crespi nasce nel 1927 su iniziativa di Giuseppe Grassi ed Emilio Crespi e lavora esclusivamente in edilizia privata per conto terzi concentrandosi sul mercato milanese. I lavori sono divisi tra residenziale, che pesa per il 69,4 per cento sul giro d'affari 2020, e terziario/direzionale, che rappresenta il restante 30,6 per cento, mentre il ricettivo, che a inizio triennio valeva il 44 per cento, negli ultimi due anni non ha prodotto ricavi. L'attività nelle nuove realizzazioni è anche nell'ultimo anno prevalente rispetto alle ristrutturazioni (che in passato avevano visto tra l'altro l'impresa impegnata nel risanamento conservativo delle facciate e il rinforzo delle strutture del Grattacielo Pirelli, (gravemente danneggiate dall'incidente aereo del 2002) con rispettive quote di 62,5 e 37,5 per cento.

Dall'analisi del conto economico civilistico si nota come il rallentamento nella crescita ha avuto effetti negativi su *ebitda* ed *ebit*, che nell'ultimo esercizio subiscono cali del 72,3 e del 47,8 per cento, ma non sull'utile netto che al contrario aumenta del 14,6 per cento.

Lo stato patrimoniale mostra una posizione finanziaria netta che dopo un solo anno torna passiva (ma per soli 300 mila euro), comunque ben coperta dal patrimonio netto che sale del 9,4 per cento.

La riduzione del 72,1 per cento delle nuove commesse provoca una flessione a livello di portafoglio ordini dell'11,1 per cento. I tre principali contratti ottenuti nell'esercizio (tutti a Milano) riguardano la realizzazione di Verde Palladio, edificio residenziale suddiviso in 33 unità abitative da 8,3 milioni, Cassala 22, intervento di riqualificazione di un immobile per uffici per conto di Savills Sgr e firmato da Vittorio Grassi Architetto & Partners (8,2 milioni) e la parziale demolizione con successiva ricostruzione dell'ex-Cinema Maestoso e trasformazione in un centro fitness Virgin per conto di Italcine (7,9 milioni).

Nonostante il suo limitato ridimensionamento la forza lavoro registra un aumento del 17,2 per cento (i dirigenti però calano da 3 a 2), ma con una crescita del costo del personale limitata al 4,9 per cento. Grassi & Crespi possiede la certificazione UNI EN ISO 9001:2015, ha ottenuto il *rating* di legalità, ha approvato un modello di organizzazione e controllo ex dlgs 231/01 e redige un codice etico. Il bilancio civilistico 2020 è certificato da BDO Italia.



SOCIETÀ: Impresa Costruzioni Grassi & Crespi Srl
INDIRIZZO: Via G. Cadolini, 32 - 20137 Milano
SITO WEB: grassicrespi.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	45.790	47.100	19.057	24.010	27.497
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	45.790	47.100	19.057	24.010	27.497
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	137	495	-146	1.632	888
Ebit	240	460	311	963	745
Utile al netto delle imposte	298	260	197	637	413
Patrimonio netto	8.146	7.448	7.188	7.391	6.754
Posizione finanziaria netta	301	- 383	810	2.112	4.845
Portafoglio ordini a fine esercizio	80.000	90.000	85.000	39.000	38.250
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	80.000	90.000	85.000	39.000	38.250
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	25.150	90.000	72.000	33.400	5.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	25.150	90.000	72.000	33.400	5.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	68	58	52	48	49
Dirigenti	2	3	3	2	2
Impiegati tecnici e amministrativi	41	35	31	26	25
Operai	25	20	18	20	22
Costo del personale	4.470	4.263	3.311	3.945	3.449

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
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 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia residenziale	69,4	54,3	55,0
Edilizia ricettiva	-	-	44,0
Edilizia terziaria/ direzionale	30,6	45,7	1,0
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	62,5	59,7	82,0
Ristrutturazione	37,5	40,3	18,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Aedes SIQ SpA Riqualf. edificio esistente Torre C3 Via Richard 3	Milano	Terziario	2019	9.415	100,0
Immobiliare il Mandorlo Srl Costruzione nuovo edificio residenziale con 33 unità immobiliari in Via Palladio 18 Milano	Milano	Residenziale	2020	8.250	100,0
Savills SGR SpA Realizzazione intervento di riqualificazione immobile in Viale Cassala 22 Milano	Milano	Terziario	2020	8.170	100,0

· 28 ·

Ricci

Ricomincia a crescere, soprattutto tra Roma e Milano e nel terziario/direzionale, più che raddoppiando il fatturato nel quinquennio. Se cala la redditività in tutte le voci è invece messo in sicurezza lo stato patrimoniale.

L'impresa romana (che ha una significativa filiale a Milano) scala sette posizioni in classifica che dopo la lieve flessione del 2019 riprendendo il percorso di crescita (più 30,4 per cento nel 2020) che l'ha portata a più che raddoppiare il proprio giro d'affari (civilistico) nel corso del quinquennio.

Fondata nel 1986 come Impresa Ricci Snc di Ricci Mario e Tullio, l'odierna Ricci Spa è un'impresa esclusivamente attiva nell'edilizia privata che, lavorando solo in Italia, ha saputo ottenere contratti in importanti mercati come Milano, Firenze e Venezia oltre che ovviamente continuare a "giocare in casa" a Roma.

Il 70 per cento del fatturato è dovuto a lavori di edilizia terziaria/direzionale mentre più limitati sono i pesi del ricettivo (15 per cento), industriale/logistico (10 per cento) e residenziale (5 per cento). L'impresa dimostra inoltre una spiccata permanente propensione alle opere di ristrutturazione, che valgono l'80 per cento del giro d'affari rispetto alle nuove realizzazioni.

L'importante crescita del fatturato non ha nell'immediato effetti positivi sulla redditività che al contrario risulta ridotta in tutti i suoi indici: l'*ebitda* cala del 7,7 per cento, l'*ebit* del 19,9 per cento e l'utile netto del 30 per cento.

Buone sono invece le notizie dello stato patrimoniale: l'indebitamento finanziario netto si riduce del 31,9 per cento e, per la prima volta nel quinquennio, risulta del tutto coperto dal

patrimonio netto, in aumento del 39,2 per cento. A livello commerciale il portafoglio ordini record del 2019 cala nel 2020 del 10,3 per cento, ma può comunque contare su 44,2 milioni di nuove commesse tra cui spiccano i lavori di restauro e risanamento conservativo di Palazzo Donà Giovannelli a Venezia per la realizzazione di un hotel di lusso della catena Rosewood con circa 50 camere che aprirà nel 2023 (del valore di 17,5 milioni).

Nonostante le nuove dimensioni, la forza lavoro (che non prevede dirigenti) si riduce del 23,7 per cento, tornando a livello di inizio quinquennio (quando però l'impresa fatturava meno della metà) e alleggerendo di conseguenza il costo del personale del 28,5 per cento.

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

SOCIETÀ: Ricci Spa

INDIRIZZO: Via Orazio, 30 - 00193 Roma

SITO WEB: riccispa.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	42.428	32.548	33.794	20.783	20.726
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	42.428	32.548	33.794	20.783	20.726
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	2.441	2.644	1.604	1.831	2.237
Ebit	1.957	2.443	1.395	1.646	1.960
Utile al netto delle imposte	663	947	636	208	737
Patrimonio netto	9.592	6.892	5.945	5.309	5.101
Posizione finanziaria netta	8.357	12.274	10.820	9.540	6.544
Portafoglio ordini a fine esercizio	61.804	68.891	25.056	32.618	27.962
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	61.804	68.891	25.056	32.618	27.962
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	44.197	61.309	18.387	24.770	12.378
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	44.197	61.309	18.387	24.770	12.378
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	71	93	97	77	71
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	41	40	42	33	30
Operai	30	53	55	44	41
Costo del personale	2.936	4.108	4.008	3.246	2.835

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
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 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia residenziale	5,0	5,0	5,0
Edilizia ricettiva	15,0	15,0	15,0
Edilizia terziaria/ direzionale	70,0	70,0	70,0
Edilizia industriale/ logistica	10,0	10,0	10,0
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 (%)
Ingrid Hotels	Firenze	Ricettiva	2019	7.815	100,0
CdP Immobiliare srl	Roma	Terziario/Direz.	2019	11.370	100,0
Artigiancassa spa	Roma	Terziario/Direz.	2019	22.024	45,0
Kryalos SGR	Milano	Terziario/Direz.	2019	20.456	100,0
Sacis Srl	Venezia	Ricettiva	2020	17.500	100

· 29 ·

Devero Costruzioni

Opera esclusivamente nell'edilizia privata ma fattura oltre un terzo in conto proprio e non si avventura fuori dalla grande Milano. Se la redditività migliora sotto ogni aspetto l'indebitamento è in assoluto il secondo più elevato.

L'impresa di Vimercate (MB) prosegue l'alternanza di crescite e cali che ha caratterizzato gli ultimi esercizi e dopo aver diminuito le dimensioni nel 2019, nel 2020 torna ad aumentare il proprio giro d'affari del 15,9 per cento toccando il nuovo valore record del quinquennio e scalando quattro posizioni in classifica.

Devero Costruzioni lavora esclusivamente nell'edilizia privata, sviluppando un'importante attività di promozione immobiliare che porta nel 2020 le opere in conto proprio a valere il 38,8 per cento del fatturato (in riduzione però rispetto al 44,7 per cento dell'esercizio precedente). Gli edifici realizzati sono in larga parte residenziali, mentre è minoritaria la quota di edilizia commerciale, con un forte presidio di Milano città, della sua area metropolitana con ovvia estensione alla Brianza. Il gruppo di appartenenza affianca dal 2006 al *core business* nelle costruzioni una specifica diversificazione nel settore alberghiero e nel *wellness*. La crescita del fatturato civilistico 2020 dà un forte impulso alla redditività che mostra valori in deciso aumento in tutti gli indici: *ebitda* ed *ebit* valgono più di due volte e mezzo quanto registrato nell'esercizio precedente e l'utile netto quasi quintuplica, raggiungendo nei tre i casi i numeri record dei cinque anni in esame.

La particolare natura dell'impresa, in cui la promozione immobiliare svolge un ruolo importante, può spiegare l'indebitamento finanziario netto

particolarmente elevato (in classifica solo un *big* come Rizzani de Eccher è più indebitato in assoluto) tanto che nonostante il secondo anno consecutivo di riduzione (meno 5,2 per cento nel 2020) risulta ancora cinque volte superiore al patrimonio netto (pur cresciuto del 32,2 per cento).

Tra i nuovi cantieri che vedono impegnata l'impresa (tutti residenziali) ne spiccano tre milanesi: "Compagnoni 12", complesso firmato Arassocia-ti di quattro edifici di sette piani per 115 alloggi, "Piranesi 18", tre edifici per un totale di 99 appartamenti e "Crivelli 30", palazzina composta da 45 appartamenti.

Inoltre sta lavorando a Opera (MI) al complesso "Cascina Grande Uno", che comprende un giardino privato di 4 mila mq, e a Brugherio (MB) a "Le Logge di San Luigi", edificio di quattro piani con 29 appartamenti.

La crescita del giro d'affari porta a un aumento della forza lavoro (in cui sono assenti i dirigenti) del 17,2 per cento a cui corrisponde però un calo del costo del personale del 2,2 per cento.

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

SOCIETÀ: Devero Costruzioni Spa

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

SITO WEB: deverocostruzioni.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	41.603	35.894	39.298	26.752	37.255
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	41.603	35.894	39.298	26.752	37.255
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	61,2	56,3	66,8	70,0	66,6
Ebitda	7.088	2.670	2.399	5.538	4.078
Ebit	7.049	2.631	2.362	3.970	2.659
Utile al netto delle imposte	5.186	1.119	427	1.444	157
Patrimonio netto	21.621	16.345	15.892	15.468	14.021
Posizione finanziaria netta	108.525	114.471	132.812	116.441	158.351
Numero dipendenti	34	29	24	24	37
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	15	11	10	12	13
Operai	19	18	14	12	24
Costo del personale	1.309	1.338	1.295	1.484	1.778

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
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 (%)
Le Torri del Parco	Arcore	Residenziale	n.d.	n.d.	100,0
Torre Parco - via Comasina	Milano	Residenziale	n.d.	n.d.	100,0
Centro Commerciale Primavera	Gorgonzola	Terziario	n.d.	n.d.	100,0
Residenza il Sole	Gorgonzola	Residenziale	n.d.	n.d.	100,0
Residenza Cusago Green	Cusago	Residenziale	n.d.	n.d.	100,0
Bluestone	Milano	Residenziale	n.d.	n.d.	100,0
Imm.re Viscontea	Opera	Residenziale	n.d.	n.d.	100,0

• 30 •

Sercos

L'impresa è attiva solo in edilizia privata con particolare presidio del Milanese. Se riduce, con il fatturato, tutti gli indici reddituali conferma però la sua buona salute finanziaria/patrimoniale e ha 130 milioni di lavori "in canna".

L'impresa bergamasca ma con sede legale a Milano partecipa da quest'anno alla nostra indagine, ma sconta nel 2020 un calo del giro d'affari civilistico del 14,1 per cento che la pone in 30ª posizione.

Sercos Servizi Costruzioni nasce a Martinengo (BG) nel 1986 e sette anni più tardi viene acquistata dalla famiglia Edossi con il conseguente ingresso di nuovi soci. Negli ultimi anni, grazie allo sviluppo aziendale, ha modificato la ragione sociale passando da società a responsabilità limitata a società per azioni, dandosi così una struttura patrimonialmente più solida e organizzata.

Attiva esclusivamente in edilizia privata e nel Nord Italia (con particolare *focus* sul mercato milanese), l'impresa suddivide il proprio volume d'affari tra realizzazioni residenziali e terziarie/direzionali, anche se non sono mancate in passato commesse in ambito ricettivo, industriale, commerciale e sanitario.

Il conto economico 2020, oltre al citato calo di fatturato, mostra un generale peggioramento degli indici reddituali dovuto anche in questo caso al blocco cantieri legato alla pandemia che ha ridotto i ricavi assottigliando di conseguenza i margini: l'*ebitda* cala quindi del 28,9 per cento, l'*ebit* del 31,1 per cento e l'utile netto del 28,9 per cento.

L'"effetto covid" non ha però toccato la solidità finanziaria/patrimoniale dell'impresa che infatti conferma nel 2020 la posizione finanziaria netta

attiva, peggiorata solo del 7,9 per cento rispetto al valore record del 2019, e incrementa il capitale netto dell'8 per cento.

Sono buone anche le prospettive a livello commerciale: infatti a fronte di un portafoglio di commesse acquisite di 115 milioni a fine esercizio Sercos poteva contare ancora su un residuo di opere da eseguire di 70 milioni, incrementato nel corso del 2021 a circa 130 milioni.

La maggior commessa segnalata per il quinquennio risale al 2016 e riguarda la riqualificazione per conto di Antirion Sgr di un edificio direzionale a Milano progettato da Gbpa Architects e oggi sede del colosso dell'*e-commerce* Amazon (16,7 milioni). Segue la riqualificazione, firmata dalla stessa società di architettura, di un complesso direzionale anni '60 per conto di Kryalos Sgr ottenuta nel 2018 da 13 milioni.

L'organico, che al suo interno conta due dirigenti, nel 2020 cala del 4 per cento (valore minimo del quinquennio) riducendo a sua volta il costo del personale del 3,3 per cento.

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

SOCIETÀ: SERCOS Servizi Costruzioni Spa

INDIRIZZO: Via Bigli, 2 - 20121 Milano

SITO WEB: sercos-spa.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	40.311	46.940	39.720	40.551	40.657
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	40.311	46.940	39.720	40.551	40.657
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	1.867	2.626	3.305	2.242	3.082
Ebit	1.720	2.498	3.172	1.314	1.934
Utile al netto delle imposte	1.268	1.783	2.128	823	1.039
Patrimonio netto	13.001	12.033	10.749	9.082	8.459
Posizione finanziaria netta	- 11.734	- 12.747	- 8.288	- 1.310	- 4.418
Numero dipendenti	48	50	52	58	62
Dirigenti	2	2	2	2	2
Impiegati	18	18	19	20	21
Operai	28	30	31	36	39
Costo del personale	3.488	3.606	3.617	3.639	4.179

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
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 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia residenziale	n.d.	40,0	20,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/ direzionale	n.d.	60,0	80,0
Edilizia industriale/ logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	n.d.	40,0	20,0
Ristrutturazione	n.d.	60,0	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 (%)
Via Sassetti, 32/2 - Invesco Rem	Milano	Terziaria/ direzionale	2016	10.350	n.d.
Via Montegrappa, 3/5 - Antirion Sgr	Milano	Terziaria/ direzionale	2016	16.700	n.d.
Via Tito Livio, 3 - Tito Livio 3 srl	Milano	Terziaria/ direzionale	2017	7.400	n.d.
Via Pola, 9-11 - Kryalos Sgr	Milano	Terziaria/ direzionale	2018	12.961	n.d.
Via Mazzini, 9/11 - Savills Sgr	Milano	Terziaria/ direzionale	2018	11.275	n.d.

• 31 •

Albini e Castelli

Totalmente dedicata all'edilizia privata, soprattutto residenziale, si interessa all'immobiliare aggravando però l'indebitamento. Incrementa di ben un quarto il portafoglio ordini, sempre più impegnata nel rinnovo urbano.

Dopo la forte crescita di cifra d'affari civilistica del 2019, l'impresa di Induno Olona (VA) subisce un calo del 17,9 per cento, solo in parte attenuato da una sempre maggior concentrazione nell'edilizia privata (da 97,6 a 99,9 per cento), che le fa perdere cinque posizioni in classifica. La società nasce nel 1913 come Paolo Albini Costruzioni per poi essere ceduta nel 1961 agli imprenditori Giancarlo Albini e Francesco Castelli che le danno la forma attuale. Oggi l'impresa è attiva quasi esclusivamente in edilizia privata, con una componente di promozione immobiliare salita nel 2020 da 5 a 15 per cento (e che di conseguenza riduce l'attività in conto terzi all'85 per cento) e una marginale quota di edilizia pubblica (0,1 per cento). Se la società opera essenzialmente in ambito nazionale, soprattutto in Lombardia, l'estero raggiunge nel 2020 il 27,8 per cento del fatturato grazie alla realizzazione a Tirana di un polo ospedaliero universitario per conto della fondazione Nostra Signora del Buon Consiglio (da 15,6 milioni). I lavori nel residenziale sono il *core business* (valgono il 58,4 per cento del fatturato), mentre terziario/direzionale e industriale/logistico si fermano rispettivamente al 29,6 e 11 per cento. La riduzione del giro d'affari provoca un generale peggioramento della redditività con l'*ebitda* che cala del 62,5 per cento e l'*ebit* che scende del 78,1 per cento, ma al contrario l'utile netto registra un più 26,2 per cento, aumentando per il secondo anno consecutivo. Il crescente impegno nel mercato immobiliare, che ha portato nel 2016 a dare vita al progetto "Homepooling" in *partnership* con la società Immobiliare Conti, appesantisce l'indebitamento finanziario netto, salito del 67,2 per cento (e

toccando il valore massimo del quinquennio): esso supera per il terzo anno consecutivo il patrimonio netto (aumentato solo dello 0,2 per cento).

Il portafoglio ordini si incrementa del 25,3 per cento grazie a 22,7 milioni di nuove commesse tra cui si segnalano: due complessi residenziali in provincia di Varese parte del citato progetto "Homepooling", per un totale di 43 unità abitative e un valore complessivo di 10,5 milioni, uno a Bollate (MI) da 9,2 milioni e, a Milano, il secondo lotto della riqualificazione dell'area ex-industriale De Nora che prevede quattro palazzine da 50 appartamenti ciascuna su progetto architettonico di Caputo & Partnership (14 milioni). E' inoltre impegnata nella riqualificazione dell'ex-area Mizar a Busto Arsizio (VA) in "cittadella del commercio, dello sport e del divertimento" (3,7 milioni). In conseguenza del calo di fatturato si riduce l'organico al valore minimo del quinquennio (meno 1,7 per cento) e di conseguenza scende il costo del personale (meno 6,7 per cento).

Albini e Castelli possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015 e BS OHSAS 18001:2007 mentre la UNI EN ISO 14001:2015 è in corso di approvazione, ha ottenuto il *rating* di legalità e redige un codice etico.



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

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	38.584	47.008	36.765	31.739	20.968
(di cui all'estero, in %)	27,8	5,2	8,0	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	38.561	45.875	30.883	27.296	18.032
(di cui all'estero, in %)	27,8	5,2	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	85	94,8	-	-	-
Ebitda	1.006	2.686	1.051	1.402	468
Ebit	459	2.094	788	1.150	216
Utile al netto delle imposte	347	275	91	172	3
Patrimonio netto	4.165	4.158	4.232	4.212	4.240
Posizione finanziaria netta	10.325	6.174	7.903	1.960	2.072
Portafoglio ordini a fine esercizio	80.041	63.881	70.700	43.885	47.655
(di cui all'estero, in %)	3,9	26,6	0,2	27	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	80.041	63.881	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	3,9	26,6	n.d.	n.d.	n.d.
Ordini acquisiti nell'esercizio	22.700	39.422	28.554	30.000	23.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	40	-
Numero dipendenti	59	60	64	64	62
Dirigenti	1	1	1	1	1
Impiegati	28	28	28	26	24
Operai	30	31	35	37	37
Costo del personale	3.198	3.427	3.351	3.671	3.514

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia privata	99,9	93,0	84,0
Edilizia pubblica	0,1	-	-
Immobiliare	15,0	5,0	11,0
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	5,0
Altro (specificare)	-	2,0	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia residenziale	58,4	34,0	75,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	29,6	36,0	4,0
Edilizia industriale/logistica	11,0	15,0	22,0
Altro (specificare)	1,0	15,0	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Parcheggio Malpensa T2 - Immobiliare Gan S.r.l.	Varese	Terziario	2019	7.148	100,0
Homepooling Cardano	Varese	Residenziale	2020	5.317	100,0
Riqualificazione area ex "De Nora" - Sant'Ilario Società Cooperativa (II lotto)	Milano	Residenziale	2020	13.978	100,0
Area nuova costruzione "Ex Mizar"	Busto Arsizio	Industriale	2020	3.694	100,0
Complesso residenziale Bollate - BoHome S.r.l.	Bollate	Residenziale	2020	9.150	100,0

• 32 •

Ingg. Umberto Forti e Figlio

Tradizionalmente diversificata nell'immobiliare e in altri servizi, esordisce in classifica con un forte aumento di fatturato (soprattutto in edilizia privata *ex-novo* e nel Pisano).

Il bilancio evidenzia i migliori numeri del quinquennio.

L'impresa pisana fa il suo esordio in questo rapporto ponendosi come prima realtà toscana in classifica (in 32ª posizione) grazie a un incremento del 79,4 per cento della cifra d'affari e a un maggior impegno nell'edilizia privata (passata a pesare dal 70 all'83 per cento sul fatturato).

Impresa Lavori Ingg. Umberto Forti e Figlio nasce nel 1926 e si pone a capo di un gruppo (Forti Holding) che negli anni ha diversificato la propria attività implementando la promozione e lo sviluppo immobiliare negli anni '60, la costruzione e gestione di discariche negli anni '80 e, più recentemente, il trattamento dei rifiuti liquidi, la produzione di energia elettrica e le telecomunicazioni.

L'impresa alla prevalente attività nel privato, in cui realizza esclusivamente edifici industriali/logistici *ex-novo*, affianca un 11 per cento nell'edilizia pubblica e un 6 per cento in servizi.

Il bilancio civilistico 2020 non si limita a registrare il fatturato record del quinquennio, ma in generale mostra i migliori numeri del periodo in esame: il conto economico vede infatti l'*ebitda* quasi triplicare, l'*ebit* crescere di quattro volte e mezzo e l'utile netto più che quintuplicare.

Allo stesso modo lo stato patrimoniale si caratterizza per un indebitamento finanziario netto ridotto del 72,4 per cento, ampiamente coperto dal capitale netto incrementato del 64,2 per cento.

Le diverse commesse elencate dall'impresa negli ultimi cinque anni sono tutte concentrate nel territorio di Pisa e provincia e tra queste spiccano la costruzione, per conto della società interna al gruppo Forti Sviluppo Immobiliare, di un nuovo polo artigianale da 9,6 milioni (contratto firmato nel 2020) e, per conto di Ecofor Service, la realizzazione e rinaturazione di un lotto della discarica di Pontedera (firmato nel 2016 per un valore di 5 milioni). Inoltre sempre per conto del proprio gruppo è impegnata nella costruzione di "Tower 3 Forti", un edificio a destinazione commerciale/direzionale di 8,6 mila mq progettato da ATIPROJECT (suo referente storico).

Al forte aumento delle dimensioni aziendali non corrisponde una crescita dell'organico (che da tre anni comprende due dirigenti), che al contrario cala dell'1,5 per cento con una riduzione del costo del personale dell'1,6 per cento.

Ingg. Umberto Forti e Figlio possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, SA 8000:2014 ma non redige un codice etico.

SOCIETÀ: Impresa Lavori Ingg. Umberto Forti e Figlio Spa

INDIRIZZO: Via Archimede Bellatalla, 10 - 56121 Ospedaletto - Pisa

SITO WEB: gruppoforti.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	45.542	25.392	21.803	19.728	20.929
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	37.800	17.774	18.097	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	2.726	941	760	755	1.061
Ebit	2.261	490	314	91	267
Utile al netto delle imposte	1.686	326	239	116	160
Patrimonio netto	13.006	7.923	7.596	7.358	12.544
Posizione finanziaria netta	421	1.526	1.619	1.135	4.109
Numero dipendenti	66	67	61	58	51
Dirigenti	2	2	2	-	-
Impiegati	22	21	17	18	18
Operai	42	44	42	40	33
Costo del personale	4.014	4.079	3.609	3.269	3.037

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia privata	83,0	70,0	83,0
Edilizia pubblica	11,0	18,0	16,0
Immobiliare	-	-	-
Servizi	6,0	12,0	1,0
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia residenziale	-	-	-
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/ direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/ logistica	100,0	100,0	100,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	100,0	100,0	100,0
Ristrutturazione	-	-	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Ecofor Service spa - Realizzazione e rinaturazione lotto discarica Pontedera	Pontedera	Ripristino	2016	5.049	100,0
Consorzio Depuratore di S.Croce sull'Arno - Realizzazione di 2 vasche di sedimentazione e 1 di ossidazione	S.Croce sull'Arno	Industriale	2017	1.720	100,0
SCL Italia - Esecuzione opere di impermeabilizzazione della discarica località Bulera	Pomarance	Industriale	2019	1.515	100,0
Forti Sviluppo Immobiliare srl - Costruzione fabbricato destinato a Polo Artigianale	Pisa	Industriale	2020	9.596	100,0
Forti Sviluppo Immobiliare srl - Ristrutturazione edilizia	Pisa	Direzionale	2021	2.200	100,0

· 33 ·

S.E.C.A.P.

Attiva esclusivamente in edilizia (soprattutto nel terziario/direzionale e industriale/logistico) riprende a crescere (nel Torinese e rimpinguando il portafoglio ordini).

Non ne beneficia però la redditività né l'indebitamento.

La crescita del giro d'affari civilistico del 9,9 per cento (dopo il calo del 2019) e il maggior impegno nell'edilizia privata (da 77 a 89,9 per cento) fanno guadagnare all'impresa torinese tre posizioni in classifica.

La Società Edile Costruzioni Appalti Provvisiero nasce nel capoluogo piemontese nel 1985, ma le sue origini sono molto più antiche: datano dalla fondazione nel 1911 di una ditta individuale nel Napoletano da parte del capostipite Sebastiano Provvisiero. Oggi Secap è attiva esclusivamente in edilizia: privata (85 per cento a cui si aggiunge un ulteriore 5 per cento di immobiliare) e pubblica (il restante 10 per cento).

Lavora esclusivamente in Italia, soprattutto nell'area metropolitana di Torino (ma potendo vantare anche un contratto a Firenze per uno studentato universitario), abbandonando quel principio di internazionalizzazione che nel biennio 2017-2018 era coinciso con la ristrutturazione di un hotel in Algeria.

L'attività (al 90 per cento per conto terzi) è ben suddivisa nelle diverse tipologie edili con il terziario/direzionale che nel 2020 pesa per il 38 per cento sul fatturato, l'industriale/logistico per il 33 per cento, il ricettivo per il 19 per cento e il residenziale per il 10 per cento. Il ritorno alla crescita non dà benefici alla redditività che anzi nel 2020 si segnala per i valori più bassi del quinquennio: l'*ebitda* cala del 53,6 per cento, l'*ebit* del 15,6 per cento e l'utile netto dell'83,6 per cento.

L'indebitamento finanziario netto si appesantisce del 5,1 per cento (anche per via del *mini-bond* da 2,5 milioni sottoscritto da UniCredit nel novembre 2020) e risulta più del doppio del patrimonio netto che è invece stabile sul valore 2019 (più 0,7 per cento). Le buone notizie arrivano invece dal portafoglio ordini che nel 2020 più che raddoppia grazie a 70 milioni di nuove commesse (65 milioni nel privato) anche sfruttando le opportunità offerte dal superbonus governativo come dimostra l'intervento "Teodosia 110%", un condominio torinese da 300 unità abitative, uno dei maggiori progetti di riqualificazione edilizia di questo genere in Italia, il cui efficientamento energetico si avvale della consulenza di Recchiengineering.

L'organico, che nel 2019 aveva toccato il suo massimo, cala nell'ultimo esercizio del 2,9 per cento (ma i dirigenti passano da tre a quattro) con una riduzione del costo del personale del 7,9 per cento.

Secap possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, BS OHSAS 18001:2007 e SA 8000, ha ottenuto il *rating* di legalità, è iscritta alla *white list* della Prefettura di Torino oltre a redigere un codice etico.

SOCIETÀ: S.E.C.A.P. Srl

INDIRIZZO: Via Asti, 25 - 10131 Torino

SITO WEB: secapspa.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	40.808	37.144	42.896	34.698	55.887
(di cui all'estero, in %)	-	-	1,0	1,0	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	36.700	31.328	30.641	26.717	33.532
(di cui all'estero, in %)	-	-	1,4	n.d.	n.d.
(di cui per conto terzi, in %)	90,0	92,0	90,0	n.d.	n.d.
Ebitda	1.311	2.824	2.223	2.386	3.135
Ebit	739	876	1.096	1.659	2.012
Utile al netto delle imposte	34	207	326	843	1.302
Patrimonio netto	4.584	4.550	6.902	6.842	6.086
Posizione finanziaria netta	10.970	10.436	16.004	16.881	14.247
Portafoglio ordini a fine esercizio	130.000	60.000	50.000	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	20,0	n.d.	n.d.
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	100.000	50.000	35.000	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	25,0	n.d.	n.d.
Ordini acquisiti nell'esercizio	70.000	41.000	25.000	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	n.d.	n.d.
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	65.000	40.000	25.000	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	n.d.	n.d.
Numero dipendenti	67	69	60	62	65
Dirigenti	4	3	3	3	3
Impiegati	33	34	33	33	32
Operai	30	32	24	26	30
Costo del personale	3.820	4.148	3.907	3.689	3.597

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia privata	85,0	85,0	72,0
Edilizia pubblica	10,0	8,0	20,0
Immobiliare	5,0	7,0	8,0
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia residenziale	10,0	8,0	10,0
Edilizia ricettiva	19,0	23,0	20,0
Edilizia terziaria/ direzionale	38,0	37,0	40,0
Edilizia industriale/ logistica	33,0	32,0	30,0
Altro (specificare)	-	-	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Covivio s.a. - restauro complesso direzionale	Torino	Direzionale	2016	26.000	100,0
Residenza universitaria Firenze	Firenze	Ricettivo	2018	11.400	100,0
Prima Industrie - nuovo insediamento industriale	Collegno	Terziario	2018	14.000	100,0
Santa Croce - realizzazione di una rsa	Torino	Ricettivo	2019	12.700	100,0
Santa Croce - realizzazione di una rsa	Torino	Ricettivo	2019	12.700	100,0

• 34 •

Tiemme Costruzioni Edili

Cresce per il terzo anno (solo in edilizia privata quasi esclusivamente residenziale) con diversificazione nella promozione immobiliare ma solo in Veneto.

Se migliora la redditività si aggrava l'indebitamento (ma è ben capitalizzata).

L'impresa padovana aumenta la cifra d'affari civile per il terzo anno consecutivo e, confermandosi al 99 per cento attiva in edilizia privata, guadagna tre posizioni nella top 50.

Nata nel 1983 a Camposampiero (PD), Tiemme Costruzioni Edili lavora quasi esclusivamente nel residenziale (per l'80 per cento in conto terzi) con qualche rara esperienza nel ricettivo e nel logistico. Attiva solamente nel ricco Veneto, sembra a oggi aver rinunciato anche a politiche di internazionalizzazione di cui vi era stato un abbozzo nel 2014 quando aveva realizzato alcuni *chalet* sul versante francese del Monte Bianco.

Il gruppo di appartenenza diversifica nella promozione tramite la società Immobiliare Edile Marcon che, pur mantenendo una formale autonomia dall'impresa, funge spesso da committente per la stessa.

Il *trend* positivo del giro d'affari porta benefici anche alla redditività: soprattutto in termini di *ebitda* che nel 2020 cresce del 29,9 per cento e di utile netto, incrementato del 38,5 per cento, mentre l'*ebit* si conferma sui livelli dell'esercizio precedente (più 0,2 per cento).

Dopo il miglioramento del 2019, lo stato patrimoniale mostra un indebitamento finanziario netto in aumento dell'11,5 per cento, ma sempre completamente coperto dal capitale netto che a sua volta sale ben del 14,4 per cento.

L'impresa, che nel 2020 ha realizzato 225 appartamenti suddivisi in 23 interventi di rigenerazione urbana, è impegnata in tre cantieri per la costruzione di complessi residenziali in provincia di Pa-

dova: il primo formato da due edifici per un totale di 17 unità abitative a Ponte San Nicolò del valore di 2,1 milioni, il secondo, anch'esso composto da due edifici da 14 unità a Fiesso d'Artico da 1,7 milioni e il terzo, "Gemini 2", palazzina di 19 appartamenti e due unità commerciali da 2,5 milioni. Inoltre nel capoluogo è attiva nella demolizione e ricostruzione di Palazzo Tirana, complesso residenziale formato da 28 unità abitative del valore di 3,5 milioni, e, a Treviso, nella realizzazione di "Corte Verde", complesso formato da tre edifici (per un totale di 19 appartamenti) da 2,8 milioni. L'organico, che continua a non prevedere dirigenti, dopo il calo del 2019 torna a salire dell'1,7 per cento, ma l'aumento del numero di dipendenti non impedisce al costo del personale di scendere del 4,3 per cento.

Tiemme Costruzioni Edili è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, BS OHSAS 18001:2007, ha ottenuto l'asseverazione dei modelli di organizzazione e di gestione (Mog) della salute e sicurezza sul lavoro e redige un codice etico.



SOCIETÀ: Tiemme Costruzioni Edili Spa

INDIRIZZO: Via Antonio Vivaldi, 1 - 35012 Camposampiero (PD)

SITO WEB: tiemmecostruzioni.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	34.997	30.198	25.092	24.734	25.487
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	34.647	29.900	24.800	24.357	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	n.d.
(di cui per conto terzi, in %)	80,0	80,0	80,0	80,0	n.d.
Ebitda	1.747	1.345	1.030	1.285	1.015
Ebit	1.100	1.098	928	1.050	846
Utile al netto delle imposte	205	148	20	- 86	- 401
Patrimonio netto	16.648	14.600	10.952	10.932	11.018
Posizione finanziaria netta	15.118	13.554	17.452	10.310	8.079
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	n.d.	n.d.	30.000	27.000	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	n.d.
Numero dipendenti	61	60	65	58	64
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	17	16	17	14	15
Operai	44	44	46	44	49
Costo del personale	2.606	2.724	2.681	2.903	3.065

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia privata	99,0	99,0	98,8
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 (%)
Dalla Libera Costruzioni srl	Saccolongo	Residenziale	2019	1.500	100,0
Immobiliare Edile Marcon	Mestre	Residenziale	2019	1.500	100,0
B2 srl	Mestre	Residenziale	2019	1.370	100,0
Porto Turistico Jesolo Spa	Jesolo	Industriale	2019	1.527	100,0
Caovilla 1899 srl	Vigonza	Residenziale	2019	1.416	100,0
Residenze via Carducci - Saab Costruzioni	Ponte San Nicolò	Residenziale	2020	2.100	100,0
Residenze via IV novembre - Euclide Immobiliare	Fiesso d'Artico	Residenziale	2020	1.715	100,0

• 35 •

Pasqualucci

Riduce leggermente il fatturato e opera da Roma ma origina da Venezia, specializzandosi nelle ristrutturazioni edilizie di prestigio. La redditività è al massimo del quinquennio con posizione finanziaria finalmente attiva.

Esordisce in classifica l'impresa romana che nel 2020 riduce sia la cifra d'affari civilistica (meno 5,3 per cento) che la quota di fatturato rappresentata dall'edilizia privata (scesa da 96,7 a 84,9 per cento), posizionandosi al 35° posto.

Impresa Costruzioni Ing. Enrico Pasqualucci nasce nel 1945 a Venezia, spostando successivamente la sede legale a Roma, ma mantenendo nel capoluogo veneto un importante centro della propria attività. L'impresa opera oggi esclusivamente in edilizia (al 100 per cento nella ristrutturazione), solo marginalmente pubblica, dividendosi tra ricettivo (51 per cento del fatturato 2020), terziario/direzionale (41 per cento) e residenziale (sceso all'8 per cento, ma che nel 2019 pesava per il 21 per cento).

Pasqualucci lavora solo in Italia presidiando i mercati più importanti sotto l'aspetto turistico/ricettivo come Roma, Milano, Venezia (le tre città dove ha sede) e Firenze.

Se dopo due anni di crescita i ricavi frenano, al contrario la redditività mostra nel 2020 i valori più elevati dei cinque anni in esame: l'*ebitda* sale del 73,1 per cento, l'*ebit* del 72,8 e l'utile netto è quasi 2 volte e mezzo maggiore rispetto al 2019. Anche lo stato patrimoniale è foriero di buone notizie: infatti la posizione finanziaria netta è per la prima volta nel quinquennio attiva per 2,2 milioni e il patrimonio netto cresce del 15,1 per cento. Lo stesso portafoglio ordini (per l'87,6 per cento riguardante lavori nel privato)

aumenta del 21,1 per cento grazie a 57,5 milioni di nuove commesse (53,6 milioni nel privato) tra cui spiccano: a Milano la riconversione per conto di Allianz di uffici in una nuova struttura ricettiva Radisson Collection Hotel su progetto di Studio Marco Piva (del valore di 14,3 milioni) e la ristrutturazione e riqualificazione di un complesso formato da due edifici a uso commerciale e residenziale per conto di InvestiRE Sgr (5,7 milioni); a Roma l'intervento di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione dell'Istituto Archeologico Germanico (12,1 milioni). Ma la commessa più importante in via di completamento è la conversione dell'ex-seminario arcivescovile di Milano in albergo di lusso su progetto di AMDL Circle e per conto del gruppo Ferragamo per un importo di 36 milioni.

Nonostante la lieve riduzione del giro d'affari, l'organico aumenta dell'1,3 per cento: malgrado l'introduzione di un secondo dirigente il costo del personale diminuisce del 2,2 per cento.

Pasqualucci è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, BS OHSAS 18001:2007, ha ottenuto una stella di *rating* di legalità ma non redige ancora un codice etico.

SOCIETÀ: Impresa Costruzioni Ing. Enrico Pasqualucci Srl

INDIRIZZO: Via Savoia 39/A - 00198 Roma

SITO WEB: pasqualuccicostruzioni.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	40.264	42.497	40.862	32.582	20.445
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	34.198	41.093	39.147	30.746	17.404
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	1.757	1.015	1.209	874	857
Ebit	1.472	852	1.065	734	725
Utile al netto delle imposte	713	299	464	250	160
Patrimonio netto	4.291	3.728	3.729	3.365	3.114
Posizione finanziaria netta	2.177	-4.065	-1.009	-1.286	-1.149
Portafoglio ordini a fine esercizio	82.759	68.349	34.608	32.612	38.033
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	72.460	60.188	34.493	31.797	446
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	57.507	42.760	32.104	30.708	22.139
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	53.596	38.399	31.156	29.137	21.623
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	80	79	68	74	60
Dirigenti	2	1	1	1	1
Impiegati	38	37	27	27	24
Operai	40	41	40	46	35
Costo del personale	4.386	4.483	4.068	3.524	3.864

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia privata	89,9	97,0	96,0
Edilizia pubblica	10,1	3,0	4,0
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia residenziale	8,0	21,0	6,0
Edilizia ricettiva	51,0	30,0	16,0
Edilizia terziaria/ direzionale	42,0	49,0	78,0
Edilizia industriale/ logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	-	1,0	3,0
Ristrutturazione	100,0	99,0	97,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Hotel Portrait - Lungarno Alberghi	Milano	Ricettivo	2019	35.956	100,0
Hotel Mama Shelter - Grape Hospitality	Roma	Ricettivo	2019	14.797	100,0
Istituto Archeologico Germanico - Rep. Fed. di Germania	Roma	Terziario/ Direzionale	2020	12.133	100,0
Palazzo Sernagiotto - Committente Privato	Venezia	Residenziale	2020	1.523	100,0
Via Dante - Investire SGR SpA	Milano	Residenziale	2020	5.683	100,0
Santa Sofia - Allianz SpA	Milano	Ricettivo	2020	14.277	100,0

• 36 •

AeC Costruzioni

Per il terzo anno riduce il fatturato (meno dedicato all'edilizia privata). Realizza soprattutto il nuovo (residenziale e anche industriale/logistico). Peggiorano gli indici reddituali ma cala l'indebitamento finanziario.

L'impresa di Modena perde 15 posizioni in classifica scontando il terzo anno di riduzione del giro d'affari (meno 26,5 per cento nel 2020) a cui aggiunge una minor concentrazione nell'edilizia privata (passata dall'80 al 76,8 per cento del fatturato totale).

AeC Costruzioni è una realtà particolarmente giovane, nasce infatti nel 2012, ma la sua storia ha radici più antiche essendo frutto di una fusione di due imprese edili attive nel territorio da oltre sessant'anni: Acea Costruzioni e Cls.

Oggi la cifra d'affari (tutta riferita all'Italia) è quasi esclusivamente in lavori edili (per il 16,7 per cento pubblici) con una componente dell'1 per cento di immobiliare e piccole diversificazioni in impiantistica (4 per cento), servizi (2 per cento) e infrastrutture (0,5 per cento) che sono invece il *core business* di Emiliana Scavi, società che fa capo alla stessa proprietà, specializzata in lavori stradali, movimento terra, acquedotti, gasdotti, oleodotti, metanodotti e teleriscaldamento.

Nello specifico dell'edilizia privata, AeC privilegia opere nel residenziale (52,1 per cento) ma è attiva anche nell'industriale/logistica (32,6 per cento) e terziario/direzionale (15,3 per cento). Per l'81 per cento si tratta di nuove realizzazioni, mentre le ristrutturazioni valgono solamente il 19 per cento. Nel 2020 al calo del fatturato civilistico corri-

sponde un generale peggioramento degli indici reddituali: l'*ebitda* si riduce del 29,9 per cento, l'*ebit* del 37,3 per cento e l'utile netto del 7,8 per cento. Al contrario lo stato patrimoniale mostra un indebitamento finanziario netto migliorato del 16,5 per cento, totalmente coperto da un patrimonio netto che aumenta del solo 1,9 per cento.

Nel breve periodo il *trend* al ribasso non pare possa interrompersi, per lo meno a giudicare dal portafoglio ordini, che nella sola edilizia privata cala del 29,6 per cento toccando il valore minimo del quinquennio anche per via di nuove commesse ridotte a soli 9 milioni. L'unico contratto segnalato per il 2020 è la realizzazione di una nuova *clean room* IMD5 per la società di geomatica Sis-Ter a Palazzo Pignano (CR) del valore di 5 milioni.

L'organico, calato del 3,9 per cento e che non prevede la presenza di alcun dirigente, è nel 2020 al minimo degli ultimi cinque anni con un drastico taglio del costo del personale del 21,5 per cento.

AeC Costruzioni possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, BS OHSAS 18001:2007 e redige un codice etico.

SOCIETÀ: AeC Costruzioni Srl

INDIRIZZO: Viale M. Finzi, 597 - 41122 Modena

SITO WEB: aeccostruzioni.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	44.329	60.332	73.134	94.537	83.009
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	34.051	48.266	55.582	74.684	63.917
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	902	1.286	7.410	8.718	8.287
Ebit	414	660	6.433	7.016	6.996
Utile al netto delle imposte	436	473	2.384	4.161	4.733
Patrimonio netto	29.450	28.908	28.435	22.851	22.550
Posizione finanziaria netta	21.954	26.303	26.497	25.742	26.041
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	53.543	76.038	122.751	143.322	172.849
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	9.058	29.245	45.250	62.037	68.869
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	124	129	170	185	163
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	70	64	93	88	87
Operai	54	65	77	97	76
Costo del personale	8.167	10.371	10.309	10.838	9.815

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia privata	75,8	79,0	76,0
Edilizia pubblica	16,7	14,0	15,0
Immobiliare	1,0	1,0	1,3
Servizi	2,0	2,0	2,5
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	4,0	3,0	3,1
Infrastrutture	0,5	1,0	1,9
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia residenziale	52,1	49,0	52,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/ direzionale	15,3	22,0	21,0
Edilizia industriale/ logistica	32,6	29,0	27,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	81,0	82,0	79,0
Ristrutturazione	19,0	18,0	21,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
"Zimor S.r.l. - Demolizione e nuova costruzione di area	Parma	Residenziale	2019	2.688	100,0
Francesco Mutti & Red Lions S.r.l. - Costruzione Mutti House	Parma	Residenziale	2019	2.688	100,0
"InvestiRE S.G.R. S.p.A. - Demolizione e nuova	Modena	Residenziale	2019	12.100	100,0
Modena Estense SpA: Intervento di edilizia Residenziale 249 alloggi Area Nuova Estense "Vaciglio" - intervento 1	Modena	Residenziale	2019	12.100	100,0
SIS-TER SpA - Nuova Clean Room IMD5 (progetto in BIM)	Palazzo Pignano (CR)	Industriale	2020	5.024	100,0

• 37 •

Nigro & C. Costruzioni

Nuova in classifica, non cresce più ed è fortemente specializzata in edilizia privata: nell'industriale/logistica e più recentemente nel terziario/direzionale.

A fronte del miglioramento della redditività è in forte aumento l'indebitamento.

Quinta *new entry* di questa edizione della classifica è l'impresa di Prato che rispetto al 2019 conferma sia il proprio giro d'affari civilistico (più 0,9 per cento), sia la forte specializzazione in edilizia privata (95,5 per cento).

Le origini della società risalgono al 2000 con la nascita della ditta individuale "Nigro Giovanni" alla quale sei anni più tardi viene affiancata la Nigro & C. Costruzioni, al fine di dotare l'attività imprenditoriale di strumenti sia finanziari che societari, adeguati alle necessità del mercato.

Nigro & C. è oggi attiva esclusivamente in edilizia (per il 4,5 per cento pubblica) e a livello nazionale (soprattutto in Toscana), con una componente immobiliare che pesa per 6,8 per cento sul fatturato 2020. La tipologia di intervento che produce i maggiori ricavi è l'industriale/logistica, sebbene, nell'ultimo biennio sia scesa dal 75,6 al 49,2 per cento del 2020, a vantaggio del terziario/direzionale, in crescita dal 9,2 al 38,2 per cento, mentre risultano marginali nel 2020 sia il residenziale (8 per cento) che il ricettivo (4,6 per cento). I lavori sono in prevalenza *ex-novo* (70,2 per cento), mentre le ristrutturazioni negli ultimi tre anni pesano mediamente un terzo del fatturato.

Il conto economico 2020, se da una parte non mostra variazioni significative a livello di cifra d'affari, dall'altra evidenzia un forte miglioramento degli indici reddituali: *ebitda* ed *ebit* infatti più che raddoppiano e l'utile netto triplica (tutti e tre valori massimi del quinquennio).

A livello di stato patrimoniale invece si appesantisce molto l'indebitamento finanziario netto (quasi

triplicato) tanto che il capitale netto (pur salito del 41,5 per cento) non riesce a coprirne nemmeno un terzo.

Il portafoglio ordini (non comunicato) nell'ultimo esercizio si arricchisce di numerose nuove commesse tra le quali spicca senza dubbio la realizzazione del "Viola Park", il nuovo centro sportivo della Fiorentina a Bagno a Ripoli (FI) progettato da Archea Associati (il più grande d'Italia con una superficie di 22 mila mq) del valore di 49,4 milioni. Oltre al maxi progetto fiorentino, nel 2020 ha ottenuto le commesse per un centro logistico a Prato (8 milioni) per conto della società immobiliare del gruppo, Sviluppo NNB, uno a Perugia per la società di trasporti Susa (4,4 milioni) e, per conto di Appalti Generali Milano, la ristrutturazione di un edificio residenziale nel capoluogo lombardo da 2,6 milioni. L'organico, che comprende un unico dirigente, nel 2020 cresce del 3,3 per cento (toccando il valore massimo dei cinque anni in esame).

Nigro & C. Costruzioni è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, BS OHSAS 18001:2007, ha ottenuto il *rating* di legalità, è inserita nella *white list* della prefettura di Prato delle società non soggette a tentativi di infiltrazione mafiosa e aderisce al codice etico di Confindustria Toscana Nord.

SOCIETÀ: Nigro & C. Costruzioni Srl

INDIRIZZO: Via Giuseppe Valentini, 38 - 59100 Prato

SITO WEB: nigrocostruzioni.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	31.847	31.568	21.818	14.042	13.320
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	30.423	30.091	20.518	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	2.042	962	641	562	456
Ebit	1.897	833	530	467	371
Utile al netto delle imposte	923	306	247	202	142
Patrimonio netto	2.808	1.985	1.729	1.482	1.279
Posizione finanziaria netta	9.938	3.674	3.381	3.210	1.835
Numero dipendenti	31	30	25	20	24
Dirigenti	1	1	1	1	1
Impiegati	11	10	10	7	7
Operai	19	19	14	12	16
Costo del personale	n.d.	1.339	945	869	1.010

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia privata	88,7	90,3	79,8
Edilizia pubblica	4,5	4,5	4,5
Immobiliare	6,8	5,0	14,2
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia residenziale	8,0	16,2	14,4
Edilizia ricettiva	4,6	0,8	0,9
Edilizia terziaria/ direzionale	38,2	19,2	9,2
Edilizia industriale/ logistica	49,2	63,8	75,5
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	70,2	67,2	61,8
Ristrutturazione	29,8	32,8	38,2

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Fi.Bem. Spa	Prato	Industriale	2018	3.003	100,0
Aquatherm Service Srl	Massa	Logistica	2019	3.137	100,0
Cavalieri Spa	Prato	Logistica	2019	3.343	100,0
IP Investment Spa	Prato	Industriale	2019	5.079	100,0
Zapin Srl	Firenze	Industriale	2020	7.302	100,0
Appalti Generali Milano	Milano	Residenziale	2020	2.600	100,0

· 38 ·

S.A.C.

Realizza quasi solo edilizia (anche pubblica) con forte propensione alle ristrutturazioni e specializzazione nel ricettivo. Gli indici reddituali sono tutti record e la posizione finanziaria attiva è la seconda più alta della top 50.

Grazie a una crescita del giro d'affari civilistico del 5,5 per cento e a una maggior concentrazione nell'edilizia privata (passata dal 40 al 49 per cento del fatturato) l'impresa romana guadagna quattro posizioni nella *top 50*.

Società Appalti Costruzioni, fondata nel 1968 dal padre dell'attuale titolare (a sua volta "figlio d'arte"), è sempre più specializzata nell'edilizia (per il 27 per cento pubblica), con un progressivo abbandono delle opere infrastrutturali scese al 2 per cento (contro il 14 per cento del 2018). I lavori sono al 98 per cento per conto terzi e con la stessa quota riguardano opere di ristrutturazione, concentrandosi quasi esclusivamente nella Capitale tranne che per alcune commesse di ricostruzione post-sisma a L'Aquila. Nel 2020 il ricettivo si conferma, come nel 2019, il settore che ha prodotto più ricavi (55 per cento) a differenza di due anni prima quando era del tutto assente e predominava il residenziale (sceso oggi al 22 per cento). Anche il logistico/industriale ha subito in due anni un forte calo (da 38,2 a 15 per cento), mentre il terziario/direzionale si limita all'8 per cento.

Il conto economico 2020, oltre alla crescita del fatturato, si caratterizza per indici reddituali record: l'*ebitda* aumenta dell'82,2 per cento, l'*ebit* raddoppia e l'utile netto sale del 70,2 per cento.

La posizione finanziaria netta, storicamente attiva, migliora di un ulteriore 9,7 per cento (tanto da essere la seconda più elevata in classifica in valori assoluti) e il patrimonio netto cresce a sua volta dell'8,3 per cento. Le buone notizie proseguono

a livello commerciale: il portafoglio ordini infatti dopo la flessione 2019 mostra una crescita del 60,5 per cento, anche se la quota di edilizia privata cala dal 32 al 27,8 per cento.

Tra le nuove commesse spiccano i lavori di riqualificazione e ristrutturazione a Roma, in via Vittorio Veneto, di un immobile a uso uffici per conto di Prelios Sgr su progetto di Atelier(s) Alfonso Femia per un valore di 21,9 milioni, il risanamento e il restauro delle facciate, nella stessa via, dell'ex-direzione generale di BNL per la riconversione della stessa in hotel 5 stelle per conto di Antirion Sgr (5,4 milioni) e la realizzazione in zona Labaro di un complesso residenziale da 5 milioni.

Le maggiori dimensioni portano a un aumento dell'organico del 6,9 per cento (con tanti dirigenti, cresciuti da 5 a 6) e una più che proporzionale crescita del costo del personale (più 33,7 per cento). S.A.C. è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45000:2018, UNI EN ISO 50001:2018, SA 8000:2014, UNI EN ISO 37001:2016, UNI EN ISO 20400:2017, aderisce a Emas, strumento della Comunità Europea per il miglioramento delle prestazioni ambientali, a Global Compact, iniziativa delle Nazioni Unite per il rispetto della responsabilità sociale, è iscritta all'albo dei Gestori Ambientali e redige un codice etico.

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

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	61.167	57.975	40.754	25.877	26.210
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	29.971	23.190	12.212	5.939	6.959
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	98,0	95,0	95,4	95,0	95,0
Ebitda	8.653	4.749	3.758	432	905
Ebit	8.454	4.228	3.294	66	440
Utile al netto delle imposte	6.355	3.734	2.397	5.251	2.365
Patrimonio netto	82.948	76.592	72.858	75.461	76.210
Posizione finanziaria netta	- 61.078	- 55.653	- 47.805	- 43.296	- 38.518
Portafoglio ordini a fine esercizio	248.233	154.672	171.828	129.796	40.934
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	69.118	49.462	31.103	16.192	7.841
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	101.491	68.062	97.145	109.894	27.882
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	32.520	41.604	26.002	10.744	5.145
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	76	67	64	61	46
Dirigenti	6	5	5	5	4
Impiegati	34	34	32	29	31
Operai	36	28	27	27	11
Costo del personale	5.612	4.198	3.788	3.580	3.197

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia privata	49,0	40,0	30,0
Edilizia pubblica	27,0	28,0	17,8
Immobiliare	2,0	3,0	7,7
Servizi	20,0	26,0	30,5
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	2,0	3,0	14,0
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia residenziale	22,0	26,0	61,8
Edilizia ricettiva	55,0	44,0	-
Edilizia terziaria/ direzionale	8,0	10,0	-
Edilizia industriale/ logistica	15,0	20,0	38,2
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	2,0	5,0	41,5
Ristrutturazione	98,0	95,0	58,5

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Realizzazione edilizia residenziale nel comparto R2/p - Grottaperfetta	Roma	Residenziale	2019	26.100	50,0
Risanamento e restauro facciate dell'immobile in via Veneto 119 - Antirion Sgr	Roma	Ricettivo	2020	5.399	100,0
Realizzazione comparto residenziale Z1 in via della Riserva di Livia snc	Roma	Residenziale	2020	5.000	100,0
Riqualificazione e ristrutturazione immobile in via Veneto 89 - Areef 1 - Sicaf gestita da Prelios Sgr	Roma	Direzionale	2020	21.850	100,0

• 39 •

De Sanctis Costruzioni

La diversificazione (dalle infrastrutture) nell'edilizia privata vale ormai metà del fatturato e privilegia ristrutturazioni nel ricettivo e direzionale/terziario.
Se cala la redditività non varia la posizione finanziaria netta attiva.

L'impresa romana guadagna otto posizioni in classifica, nonostante un calo del fatturato civilistico del 14,4 per cento, grazie all'apporto dell'edilizia privata che nel 2020 passa da 27 a ben 48 per cento. De Sanctis Costruzioni nasce nel 1936 a Napoli, avendo all'inizio come commessa principale i lavori di bonifica dei Regi Lagni nel Casertano, e si trasforma in società per azioni nel 1980 per poi spostare la sede legale a Roma nel 2008. L'apertura ai clienti privati è assai recente e dal 2017 assume un'importanza sempre maggiore tanto da superare nel 2020 per la prima volta le infrastrutture, che nell'ultimo esercizio scendono dal 55 al 21,2 per cento come incidenza nel fatturato. Se nel settore privato inizialmente l'impresa si era concentrata sul residenziale (tanto che nel 2017 valeva il 100 per cento della specifica produzione), nel 2020 quest'ultimo scende all'8,3 per cento, mentre ricettivo e direzionale/terziario guadagnano importanza salendo rispettivamente al 47,9 e 43,8 per cento e, allo stesso modo, le ristrutturazioni (del tutto assenti fino al 2017) salgono fino al 96 per cento. Il calo del fatturato 2020 ha ripercussioni sulla redditività che, per il secondo anno consecutivo, peggiora tutti gli indici: l'*ebitda* si riduce del 56,4 per cento, l'*ebit* del 50,7 per cento e l'utile netto del 44 per cento.

Buone le notizie invece dallo stato patrimoniale che si caratterizza per una posizione finanziaria netta che si conferma ancora una volta attiva, rimanendo pressoché invariata rispetto all'esercizio precedente (più 0,4 per cento) e per un patrimonio netto in aumento del 16,4 per cento.

È però il portafoglio ordini a dare le maggiori soddisfazioni perchè è quasi triplicato rispetto al 2019 toccando il valore record del quinquennio sia in termini generali sia nella sola edilizia privata (che sale a una quota del 21,6 per cento dal 19 per cento 2019) anche grazie al riuscito ingresso nel mercato milanese (come dimostra il contratto firmato con Prelios Sgr per la trasformazione dell'ex-Consorzio Agrario in uno studentato da 700 posti letto su progetto di Park Associati da 42,7 milioni). A Roma invece è impegnata per conto di Castello Sgr nella ristrutturazione di parti dell'Hotel Ambasciatori Palace, tra cui i locali del Hard Rock Cafe. Al minor fatturato corrisponde un'ancora più significativa contrazione dell'organico e di conseguenza del costo del personale, entrambi quasi dimezzati e la riduzione dei dirigenti da cinque a quattro.

De Sanctis Costruzioni è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, BS OHSAS 18001:2007, UNI EN ISO 39001, SA 8000, ha il *rating* di sostenibilità Ecovadis Gold, aderisce a Emas (Eco-Management and Audit Scheme), strumento della Comunità Europea volto a migliorare le prestazioni ambientali e redige un codice etico.



SOCIETÀ: De Sanctis Costruzioni Spa
INDIRIZZO: Via Genova, 23 - 00184 Roma
SITO WEB: gruppodesanctis.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	61.912	72.297	88.074	63.754	64.531
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	29.718	19.520	10.569	6.375	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	2.447	5.614	8.852	4.819	4.810
Ebit	2.512	5.092	8.376	4.391	4.491
Utile al netto delle imposte	1.838	3.283	5.534	3.129	3.029
Patrimonio netto	33.166	28.497	25.715	20.181	17.051
Posizione finanziaria netta	- 37.211	- 37.371	- 24.499	- 34.041	- 39.394
Portafoglio ordini a fine esercizio	505.233	188.313	219.620	161.495	131.007
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	109.090	35.709	30.140	-	5.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	218.570	89.451	146.473	108.442	5.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	93.036	15.498	32.212	-	5.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	104	131	196	162	136
Dirigenti	4	5	4	3	3
Impiegati	51	54	58	52	51
Operai	49	72	134	107	82
Costo del personale	5.681	8.313	11.776	9.395	8.212

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia privata	48,0	27,0	12,0
Edilizia pubblica	10,8	18,0	19,0
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	41,2	55,0	69,0
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia residenziale	8,3	10,0	88,0
Edilizia ricettiva	47,9	30,0	-
Edilizia terziaria/ direzionale	43,8	60,0	-
Edilizia industriale/ logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	4,0	10,0	90,0
Ristrutturazione	96,0	90,0	10,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
RB ROMA srl - opere di bonifica e strip-out di un edificio a Piazza del Parlamento a Roma da destinare ad Hotel 5 stelle	Roma	Ricettivo	2019	750	100,0
CASTELLO SGR - Hotel Ambasciatori Palace - Roma realizzazione 2 Mock-up room, Roof terrace fase 1 e uffici Hard Rock-Cafè	Roma	Ricettivo	2020	1.491	100,0
PRELIOS SGR- Studentato Via Ripamonti, 35 - Milano	Milano	Studentato	2020	42.676	100,0

• 40 •

E.Ma.Pri.Ce

Parte di un gruppo diversificato e cresciuta per linee esterne opera in tutte le tipologie dell'edilizia privata e non disdegna le ristrutturazioni. Il conto economico ha luci e ombre e l'indebitamento resta oltre doppio del patrimonio.

L'impresa trevigiana, ma con sede legale a Bolzano, per il secondo anno consecutivo (a seguito del fatturato record del 2018) sconta una riduzione del giro d'affari civilistico (meno 23,5 per cento) solo in parte mitigata dalla maggior quota nell'edilizia privata (passata dal 45,6 per cento del 2019 al 50,6 per cento del 2020).

Emaprice nasce nel 1972 a Possignano (TV) nell'ambito del gruppo diversificato familiare Daniele attivo anche nel settore dei trasporti e nel recupero di pneumatici tramite le società Settenzionale Trasporti e Graneco Rubber. L'impresa si è sviluppata nell'ultimo decennio anche con una mirata politica di crescita per linee esterne nelle costruzioni con acquisti di due realtà storiche venete in difficoltà: Guerrino Pivato (nel 2012) e Ing. Pio Guaraldo (2013).

L'attività è attualmente molto concentrata nell'edilizia, affiancando al privato un 9,1 per cento di fatturato nell'immobiliare e 8,6 per cento nel pubblico. Le infrastrutture, che nel 2018 avevano un peso limitato del 5,3 per cento, nel 2020 toccano il 26,3 per cento (pur in calo rispetto al 28,5 per cento dell'esercizio precedente).

Per quanto riguarda la sola edilizia privata, Emaprice opera in tutte le tipologie mostrando nel 2020 una crescita del residenziale (passato da 21,2 a 38,7 per cento) e del ricettivo (da 2,7 a 23,6 per cento), mentre calano industriale/logistica (da 55,7 a 28,8 per cento) e terziario/direzionale (da 20,4 a 8,9 per cento). I lavori *ex-novo* si confermano prevalenti nonostante il forte aumento delle ristrutturazioni dal 2,3 al 31,8 per cento.

Il conto economico 2020 se da una parte mostra un calo dell'*ebitda* del 33,4 per cento, dall'altra può vantare incrementi di *ebit* e utile netto rispettivamente del 10,8 e 20,3 per cento.

L'indebitamento finanziario netto, dopo il forte aumento del 2019, si riduce del 31,7 per cento, ma rimane oltre due volte superiore al patrimonio netto, pur cresciuto del 63,9 per cento.

Nel 2020 il portafoglio ordini interrompe una crescita che proseguiva da tre anni calando dell'11 per cento, ma vede incrementare la quota in edilizia privata dal 28,8 al 35,7 per cento grazie a quasi 40 milioni di nuove commesse nello specifico settore. Tra questi l'impresa segnala un punto vendita Supermercati Tosano a Pederobba (TV) da 15 milioni, un edificio residenziale a Cortina d'Ampezzo (BL) da 5,7 milioni e uno a uso uffici per conto di Edison a Venezia Marghera da 2,2 milioni.

Seguendo l'andamento del volume d'affari, anche la forza lavoro (in cui sono ancora assenti i dirigenti) cala dell'11,2 per cento, con una ancora maggiore riduzione del costo del personale del 21,9 per cento.

Emaprice è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, BS OHSAS 18001:2007, ISO 39001:2012, aderisce a EMAS (Eco-Management and Audit Scheme, ma non adige ancora un codice etico).

SOCIETÀ: E.Ma.Pri.Ce. Spa

INDIRIZZO: Piazza Walther, 22 - 39100 Bolzano

SITO WEB: emaprice.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	57.042	74.605	76.674	36.621	28.668
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	1,8	7,1
Valore della produzione nella sola edilizia privata	28.854	34.046	47.123	23.040	7.162
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Ebitda	1.935	2.904	2.517	1.870	1.780
Ebit	1.874	1.692	1.473	963	1.040
Utile al netto delle imposte	962	800	556	276	217
Patrimonio netto	8.482	5.174	4.374	3.858	3.616
Posizione finanziaria netta	19.609	28.709	17.309	10.496	11.774
Portafoglio ordini a fine esercizio	164.208	184.413	169.705	95.453	64.995
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	1,8
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	58.548	53.042	61.326	62.252	34.729
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	54.400	89.313	150.926	67.079	28.545
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	39.522	38.839	46.197	50.563	10.592
(di cui all'estero, in %)	0,1	-	-	-	-
Numero dipendenti	230	259	237	149	97
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	73	91	84	60	44
Operai	157	168	153	89	53
Costo del personale	10.929	13.996	11.021	5.554	5.005

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia privata	50,6	45,6	61,5
Edilizia pubblica	8,6	10,3	22,7
Immobiliare	9,1	10,9	8,0
Servizi	1,6	1,6	1,6
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	26,3	28,5	5,3
Altro (specificare)	3,8	3,2	1,0

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia residenziale	38,7	21,2	8,5
Edilizia ricettiva	23,6	2,7	12,4
Edilizia terziaria/direzionale	8,9	20,4	26,7
Edilizia industriale/logistica	28,8	55,7	52,4
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	68,2	97,7	97,5
Ristrutturazione	31,8	2,3	2,5

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Ristrutt. fabbricato residenziale - Condominio Cojana 4345	Cortina d'Ampezzo	Edilizia residenziale	2019	3.350	100,0
Lavori di scavo, carico e trasporto di materiale argilloso - Industria Cementi Giovanni Rossi S.p.A.	Pederobba	Movimento terra	2019	7.770	100,0
Realizzazione punto vendita - Supermercati Tosano Cerea S.r.l.	Pederobba	Edilizia commerciale	2020	15.000	100,0
Realizzazione nuovo edificio residenziale	Cortina d'Ampezzo	Edilizia residenziale	2020	5.700	100,0
Realizzazione di edificio uso uffici - Edison S.p.A.	Marghera Levante	Edilizia industriale	2020	2.245	100,0

• 41 •

Editel

Conferma il fatturato rafforzandosi nell'edilizia privata (ma non nella residenziale) e predilige il Nord Italia. Il peggioramento della redditività è bilanciato da una riduzione dell'indebitamento e da un livello record della capitalizzazione.

L'impresa piemontese festeggia i quarant'anni esordendo in classifica con la conferma del giro d'affari del 2019 (meno 1,2 percento) ma rafforzando la sua vocazione all'edilizia privata (che sale dal 90 al 96 percento del fatturato civilistico). Nata nel 1981 a Nucetto (CN), ma con sedi operative anche a Torino e Milano, Editel è attiva esclusivamente in edilizia (per il 4 percento pubblica) lavorando principalmente nel Nord Italia anche se nel 2020 ha ottenuto una commessa in Umbria da 4,9 milioni per la realizzazione di un nuovo stabilimento industriale per conto di Acciai Speciali Terni (recentemente ceduta da Thyssen-Krupp al Gruppo Arvedi).

L'impresa suddivide la propria attività tra terziario/direzionale (che produce il 39,8 percento dei ricavi), industriale/logistico (31,5 percento) e ricettivo/commerciale/sanitario (che sommano il 26,3 percento), mentre il residenziale è a oggi del tutto assente.

L'interruzione del *trend* di crescita che aveva caratterizzato il quadriennio precedente porta a un generale peggioramento della redditività che torna al livello del biennio 2017-2018: l'*ebitda* cala del 28,7 percento, l'*ebit* del 37,4 percento e l'utile netto del 3,8 percento.

Positiva è invece l'evoluzione dello stato patrimoniale che mostra nel 2020 una riduzione del 53,7

percento dell'indebitamento finanziario netto (mai così basso nel quinquennio) e un aumento dell'8 percento del capitale netto (a sua volta valore record del periodo in esame).

Il portafoglio ordini evidenzia una riduzione del 15,1 percento nonostante nuove commesse nell'edilizia privata mai così alte nel quinquennio (più 3,4 percento rispetto al 2019) e 45 cantieri attivi al 31 dicembre dichiarati dalla società. Tra i contratti firmati nel 2020 si ricorda la realizzazione di un nuovo data center a Rozzano (MI) del valore di 5,8 milioni, mentre la commessa di maggior valore del quinquennio riguarda la costruzione a Torino di una cabina primaria di trasformazione e distribuzione elettrica da 6,9 milioni datata 2016. Nel 2020 L'organico aumenta dell'1,2 percento, nonostante il taglio dei dirigenti da due a uno, mentre il costo del personale si alleggerisce del 7 percento.

Editel 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. Il bilancio civilistico 2020 è certificato da Aleph Auditing.

SOCIETÀ: Editel Spa

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

SITO WEB: editelspa.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	30.061	30.412	23.677	21.418	19.385
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	28.844	27.377	22.354	20.991	17.126
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Ebitda	653	916	668	629	254
Ebit	357	570	381	387	49
Utile al netto delle imposte	375	390	278	439	113
Patrimonio netto	5.059	4.684	4.563	4.686	4.360
Posizione finanziaria netta	1.008	2.175	1.475	1.860	2.154
Portafoglio ordini a fine esercizio	35.100	41.350	34.500	29.300	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	31820	38.456	31.740	27.835	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	20.740	21.458	18.409	18.093	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	19.300	18.669	15.740	16.283	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	83	82	84	79	83
Dirigenti	1	2	2	2	2
Impiegati	33	31	32	33	34
Operai	49	49	50	44	47
Costo del personale	4.137	4.449	4.301	4.118	4.337

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia privata	96,0	90,0	94,4
Edilizia pubblica	4,0	10,0	5,6
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia residenziale	-	-	-
Edilizia ricettiva - commerciale - sanitario	26,3	-	-
Edilizia terziaria/ direzionale	39,8	-	-
Edilizia industriale/ logistica	31,5	-	-
Altro (specificare)	2,4	-	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Realizzazione cabina primaria di trasformazione e distribuzione elettrica	Torino	Terziario/ direzionale	2016	6.850	100,0
Ristrutturazione e ampliamento fabbricato industriale	Torino	Industriale	2019	4.900	100,0
Realizzazione edificio prefabbricato metallico a copertura dell'impianto blindato Stazione di energia	Brescia	Terziario/ direzionale	2019	1.400	100,0
Realizzazione Stabilimento industriale	Terni	Industriale	2020	4.900	100,0
Realizzazione data center	Rozzano (MI)	Terziario/ direzionale	2020	5.800	100,0

• 42 •

Mario Neri

Opera nel territorio emiliano con forte prevalenza nella realizzazione di edifici industriali/logistici e diversifica in servizi affini. Il miglioramento degli indici reddituali è rafforzato dall'esplosione della posizione finanziaria attiva.

La crescita della cifra d'affari civilistica 2020 (21,1 per cento, dopo il calo registrato nell'esercizio precedente) non impedisce all'impresa familiare modenese di perdere una posizione in classifica. La storia di Mario Neri inizia negli anni '20 con il nonno degli attuali proprietari, Alfonso Neri, che fonda l'azienda e prosegue nel 1933 quando il figlio Mario succede alla direzione dando all'impresa il suo nome.

L'attività è concentrata nella sola edilizia privata per conto terzi e fortemente legata al territorio emiliano dove l'impresa opera per il 90 per cento nella realizzazione di edifici industriali/logistici e, marginalmente, nel residenziale. Può fregiarsi di lavorare per conto dei grandi nomi dei vicini distretti dell'industria sia *automotive* che della ceramica tanto da annoverare tra i clienti le case automobilistiche Ferrari, Maserati, Lamborghini e Dallara, produttori per l'edilizia quali Kerakoll e Florim, ma anche l'azienda *leader* del *packaging* alimentare Tetra Pak.

Mario Neri affianca alla prevalente attività edilizia alcune diversificazioni sinergiche all'attività *core* in ambiti quali le pulizie civili e industriali, servizi ecologici e ambientali, oltre che di *catering*.

Il conto economico 2020 evidenzia, oltre a un maggior volume d'affari, un generale miglioramento degli indici reddituali: l'*ebitda* cresce del 26,1

per cento, l'*ebit* del 60,4 per cento e l'utile netto del 67,4 per cento. Ottima è anche la situazione societaria sotto il profilo dello stato patrimoniale: esso può vantare una posizione finanziaria netta per il secondo anno consecutivo attiva e ben 15 volte superiore di quella (limitata) del 2019, oltre che un capitale netto salito del 6,4 per cento.

Nel 2020 il portafoglio ordini si arricchisce di due contratti per Lamborghini a Sant'Agata Bolognese per la realizzazione dei nuovi *emission test center* e magazzino logistico per un valore totale di 5,5 milioni, ma anche per la costruzione della seconda palazzina (comprendente nove unità abitative) del Think Green Residence a Formigine (MO) da 2,5 milioni. Nonostante il fatturato in crescita la forza lavoro (in cui sono ancora assenti i dirigenti) si riduce del 5,4 per cento toccando il minimo valore del quinquennio, con un conseguente calo del 3 per cento del costo del personale.

Mario Neri è in corso di certificazione UNI EN ISO 14001:2015 e BS OHSAS 18001:2007 ed è in possesso della UNI EN ISO 9001:2015, ma non redige ancora un codice etico.

SOCIETÀ: Mario Neri Spa

INDIRIZZO: Viale dell'Indipendenza, 12/14
41122 Modena

SITO WEB: marioneri.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	28.611	23.632	29.865	27.844	33.478
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	28.611	23.632	29.865	19.607	24.407
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	329	261	257	270	344
Ebit	914	570	496	456	558
Utile al netto delle imposte	626	374	295	335	317
Patrimonio netto	9.071	8.526	8.152	8.008	7.673
Posizione finanziaria netta	- 4.801	- 317	203	2.418	n.d.
Numero dipendenti	209	221	240	244	240
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	32	36	38	37	38
Operai	177	185	202	207	202
Costo del personale	8.175	8.425	8.416	8.746	9.000

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia privata	60,0	60,0	60,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	40,0	40,0	40,0
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
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 (%)
Edif.medical center Lamborghini S.p.A.	S.Agata Bolognese (BO)	Industriale	2018	600	100,0
Nuovo edificio Via Delfini 39 Modena Tetrapak	Modena	Industriale	2019	15.000	100,0
Emission Test Center Lamborghini S.p.A.	S.Agata Bolognese (BO)	Industriale	2020	3.000	100,0
Ampliamento warehouse magazzino logistico Lamborghini S.p.A.	S.Agata Bolognese (BO)	Industriale	2020	2.500	100,0
Palazzina Residenziale	Formigine	Residenziale	2020	2.500	100,0

• 43 •

MU.BRE. Costruzioni

Il fatturato cresce di oltre un terzo grazie alla fidelizzazione di primari clienti della grande distribuzione (trascurando temporaneamente il residenziale).

Il bilancio è soddisfacente sia nel conto economico che nello stato patrimoniale.

L'importante incremento della cifra d'affari civile 2020 (più 36,7 per cento), unito a una quota in edilizia privata stabile (59,4 per cento) fa guadagnare all'impresa vicentina due posizioni in classifica.

Mubre Costruzioni, fondata a Marostica nel 1967 dall'imprenditore Alfredo Muttin, è esclusivamente attiva in Italia e in edilizia (per il 27 per cento pubblica), a cui nel 2020 si aggiunge un'attività di compravendita di materiale utilizzato per un appalto (che incide per il 13 per cento del fatturato).

I lavori sono distribuiti nel Nord Italia tra Veneto, Lombardia e Piemonte e riguardano edifici industriali/logistici e commerciali (rispettivamente 58 e 42 per cento), tipologia in cui ha per clienti importanti marchi della grande distribuzione come Coop, Famila e Lidl. Il residenziale (malgrado la sua attrattività) è un settore che sembra temporaneamente accantonato dall'impresa (dopo aver realizzato in passato diversi complessi abitativi) a favore dei nuovi mercati citati.

La crescita del fatturato comporta un miglioramento di tutti gli indici reddituali 2020 (per trovarne di più soddisfacenti bisogna risalire al 2017): l'*ebitda* è quasi sei volte superiore rispetto al 2019, l'*ebit* più di otto volte e l'utile netto quasi 14 volte (!). Ma l'ultimo esercizio non è positivo solo in termini economici, lo stato patrimoniale mostra infatti la posizione finanziaria netta tornare attiva dopo un solo anno di (lieve)

indebitamento e il capitale netto incrementarsi del 52,7 per cento.

Il portafoglio ordini si arricchisce di diverse nuove commesse tra cui si segnalano: lo stabilimento di Siderurgia Astico a Fara Vicentino del valore di 4,8 milioni, due supermercati di cui uno per conto di Coop a Breganze (VI) da 4 milioni e uno con il marchio Famila a Marostica (VI) da 2,5 milioni, una cantina da 2,9 milioni per l'azienda vinicola Poderi Ducali Ruffino a San Donà di Piave (VE) e, in Emilia Romagna, l'ampliamento del complesso serricolo all'avanguardia di Fri-El Greenhouse (*leader* nell'agricoltura sostenibile) a Ostellato (FE) del valore di 4,1 milioni.

La crescita dimensionale ha ripercussioni positive sulla forza lavoro che aumenta anch'essa anche se in maniera meno accentuata (più 4,3 per cento) e conferma la presenza di un unico dirigente.

Mubre Costruzioni è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI ISO 45001:2018, UNI ISO 39001:2016 e redige un codice etico.



SOCIETÀ: MU.BRE. Costruzioni Srl

INDIRIZZO: Via Mantegna, 6 - 36063 Marostica (VI)

SITO WEB: mubre.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	45.931	33.607	26.013	29.611	25.821
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	27.272	20.007	19.140	17.488	13.442
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Ebitda	2.973	587	1.052	3.824	1.286
Ebit	2.675	320	828	3.616	1.105
Utile al netto delle imposte	1.887	137	546	2.532	656
Patrimonio netto	7.002	4.585	4.548	5.791	3.359
Posizione finanziaria netta	- 960	887	- 194	- 1.673	- 2
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	40.000	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	n.d.	n.d.	n.d.
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	n.d.	22.672	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	n.d.	n.d.	n.d.
Numero dipendenti	98	94	89	87	n.d.
Dirigenti	1	1	n.d.	n.d.	n.d.
Impiegati	39	36	n.d.	n.d.	n.d.
Operai	58	57	n.d.	n.d.	n.d.

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia privata	60,0	60,5	73,6
Edilizia pubblica	27,0	39,5	26,4
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	13,0	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia residenziale	-	-	-
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/ direzionale	42,0	-	-
Edilizia industriale/ logistica	58,0	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 (%)
Nuovo edificio industriale - SDN Holding	Crisignano di Zocco	Industriale	2019	3.431	100,0
Cantina - Poderi Ducali Ruffino	San Donà di Piave	Industriale	2020	2.865	100,0
Nuovo edificio industriale - Siderurgica Astico	Fara Vicentino	Industriale	2020	4.800	100,0
Nuovo supermercato - Cooperativa del Consumatori Marostica	Breganze (VI)	Commerciale	2020	4.000	100,0
Nuovo supermercato - Unicomm	Marostica (VI)	Commerciale	2020	2.500	100,0
Ampliamento complesso produttivo serricolo - Fri-El Green House	Ostellato (FE)	Industriale	2020	4.100	100,0

• 44 •

Italia Costruzioni

L'ingresso nel consorzio Arco Lavori favorisce un *exploit* dimensionale quasi esclusivamente nel terziario/direzionale. Al miglioramento delle evidenze reddituali si associa il ritorno alla posizione finanziaria attiva.

Fa il suo esordio in classifica l'impresa romana nata nel 2015 e che nell'ultimo quinquennio ha saputo incrementare il giro d'affari di oltre otto volte, ma che ha avuto il vero balzo dimensionale nell'ultimo biennio triplicando nel 2019 e raddoppiando nel 2020 il fatturato. Importante nel processo di crescita dell'impresa è l'ingresso nel 2016 tra i 400 soci del consorzio ravennate Arco Lavori (a sua volta afferente al Consorzio Integra).

Italia Costruzioni lavora esclusivamente nell'edilizia (al 93 per cento per conto terzi), unendo alla predominante attività nelle costruzioni un 15 per cento dei ricavi ottenuti da servizi di impiantistica e limitando l'impegno nel pubblico al solo sette per cento. Nel privato le realizzazioni riguardano quasi esclusivamente edifici terziari/direzionali ai quali si aggiunge per la prima volta nel 2020 un due per cento di ricavi nel settore ricettivo.

Il conto economico civilistico 2020, coerentemente con il citato raddoppio della produzione, mostra un generale miglioramento degli indici reddituali che, pur rimanendo ancora abbastanza limitati se rapportati al fatturato, vedono un *ebitda* crescere di una volta e mezza, un *ebit* più che triplicare mentre l'utile netto quasi raddoppia. Dopo due anni di indebitamento la posizione finanziaria torna attiva, mentre il patrimonio netto aumenta del 34,5 per cento.

Il processo di crescita aziendale sembra essere confermato dal portafoglio ordini che nel 2020 aumenta del 66,7 per cento grazie a numerose nuove commesse tra cui: in qualità di impresa esecutrice affidataria di Arco Lavori la realizzazione del complesso di *housing* sociale nell'ex-area industriale Fontevivo a La Spezia che prevede oltre 150 unità tra abitative e commerciali (12,5 milioni), la riqualificazione e manutenzione straordinaria di un complesso direzionale a Roma per conto di Dea Capital Real Estate (12 milioni) e la ristrutturazione con lavori di impiantistica e opere di allestimento parziale di un edificio direzionale a Torino per conto del fondo Rho Plus da 3,4 milioni, mentre indipendente dal consorzio, ma per lo stesso committente, prevede la realizzazione di un edificio residenziale a Roma 4,6 milioni.

Le maggiori dimensioni aziendali comportano un aumento della forza lavoro del 25 per cento (senza però ancora comprendere alcun dirigente) con una conseguente crescita del costo del personale del 15,3 per cento.

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

SOCIETÀ: Italia Costruzioni Srl

INDIRIZZO: Piazza Farnese, 44 - 00186 Roma

SITO WEB: italiacostruzionisrl.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	29.082	15.925	5.017	6.186	3.583
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	27.259	15.013	5.017	6.186	3.583
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	93,0	96,0	80,0	65,0	49,0
Ebitda	492	200	145	155	75
Ebit	492	135	101	134	72
Utile al netto delle imposte	221	117	65	64	50
Patrimonio netto	862	641	524	459	60
Posizione finanziaria netta	303	-1.282	-156	304	122
Portafoglio ordini a fine esercizio	50.000	30.000	15.000	7.000	7.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	50.000	30.000	15.000	7.000	7.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	50.000	30.000	15.000	7.000	7.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	50.000	30.000	15.000	7.000	7.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	40	32	14	19	7
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	10	10	4	6	4
Operai	30	22	10	13	3
Costo del personale	1.692	1.467	556	795	290

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia privata	78,0	84,0	85,0
Edilizia pubblica	7,0	4,0	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	15,0	12,0	15,0
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia residenziale	-	-	-
Edilizia ricettiva	2,0	-	-
Edilizia terziaria/ direzionale	98,0	100,0	100,0
Edilizia industriale/ logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
PORTA VITTORIA - Fondo Diamond	Milano	Terziario/ direzionale	2020	2.363	100,0
DI DONO - Fondo Drive - FIA	Roma	Terziario/ direzionale	2020	12.000	100,0
AGIRE DI DONO - Fondo Rho Core	Roma	Terziario/ direzionale	2020	2.500	100,0
AEREA FONTEVIVO - Fondo Housing Sociale Liguria	La Spezia	Residenziale	2020	12.500	100,0

• 45 •

Pavoni

Sempre più attiva nell'edilizia privata opera quasi esclusivamente nei complessi industriali/logistici. Sul piano della redditività evidenzia i migliori numeri del quinquennio mentre permane qualche criticità sotto il profilo finanziario.

Altro nuovo ingresso in classifica è quello dell'impresa bresciana, il cui presidente è dallo scorso marzo alla guida di Ance Lombardia. Nel 2020 la società ha visto incrementarsi sia il fatturato totale (civiltistico) del 5 per cento, sia la quota relativa all'edilizia privata, passata dal 53 al 56 per cento.

Nata nel 1950 a Vobarno (BS), Pavoni nei primi anni si specializza in scavi, movimento terra e demolizioni, ma successivamente si posiziona sempre più nel settore edile che nell'ultimo esercizio arriva a valere tre quarti del giro d'affari (13 per cento in edilizia pubblica e 6 per cento nell'immobiliare), mentre l'incidenza delle infrastrutture cala al 21 per cento. L'impresa, che opera esclusivamente in Italia, nello specifico del privato ha il *core business* nella realizzazione di complessi industriali/logistici, che nel 2020 salgono al 92 per cento (73 per cento nel 2019), limitando al 4 per cento il residenziale e a quote ancor più marginali le altre tipologie. Di conseguenza le realizzazioni sono al 96 per cento *ex-novo* e solo per il 4 per cento interessano ristrutturazioni.

Il terzo anno consecutivo di crescita porta benefici alla redditività che migliora in tutte le voci e registra i valori record del quinquennio: l'*ebitda* sale dell'11,5 per cento, l'*ebit* del 14,3 per cento e l'utile netto più che raddoppia.

A livello finanziario invece permane qualche criticità: nonostante una riduzione del 5,5 per cento l'indebitamento netto si conferma più elevato del patrimonio, pur cresciuto del 6,3 per cento.

Se dopo il boom di fatturato registrato nel 2018, la crescita è continuata in maniera più graduale nel biennio successivo, il portafoglio ordini a fine 2020 sembra indicare un'ulteriore accelerazione: esso si incrementa dell'83,1 per cento su base annua ma con una quota di edilizia privata ridottasi dal 35,3 al 23 per cento. Tra i 13 milioni di nuove commesse 2020 nel privato si segnala: la realizzazione per conto di Terna della sottostazione della Pirla ad Agnosine Odolo (BS) del valore di 11,4 milioni (34 per cento la quota dell'impresa), l'ampliamento dell'impianto industriale di trattamento rifiuti A2A a Lacchiarella (MI) da 10,9 milioni. Inoltre lavora in qualità di subappaltatore per conto del gruppo Costim al nuovo quartiere Chorus Life di Bergamo.

Le nuove dimensioni aziendali richiedono un incremento della forza lavoro, che infatti nell'ultimo esercizio sale dell'11,8 per cento (confermando però l'assenza di dirigenti) aumentando il costo del lavoro dell'8,6 per cento.

Pavoni possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, BS OHSAS 45001:2015, SA 8000:2014, ha ottenuto il rating di legalità, è iscritta alla categoria 9 dell'Albo dei gestori ambientali e redige un codice etico.

SOCIETÀ: Pavoni Spa

INDIRIZZO: Via Don Angelo Questa 16 - 25079 Vobarno (BS)

SITO WEB: pavonispa.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	47.739	45.477	40.036	22.139	23.504
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	26.734	24.103	19.618	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	2.124	1.905	1.852	1.566	1.141
Ebit	1.438	1.258	1.214	949	569
Utile al netto delle imposte	721	311	311	81	81
Patrimonio netto	12.202	11.484	11.197	10.935	11.372
Posizione finanziaria netta	14.032	14.841	10.724	10.568	11.668
Portafoglio ordini a fine esercizio	72.415	39.555	37.463	35.144	25.027
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	16.681	13.951	21.041	16.719	16.462
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	62.970	17.799	11.988	22.746	11.262
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	13.208	6.278	6.733	10.821	7.407
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	104	93	77	66	68
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	26	24	17	17	17
Operai	78	69	60	48	51
Costo del personale	5.201	4.789	4.056	n.d.	n.d.

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia privata	56,0	53,0	49,0
Edilizia pubblica	13,0	14,0	15,0
Immobiliare	6,0	12,0	17,0
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	21,0	17,0	16,0
Altro (specificare)	4,0	4,0	3,0

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia residenziale	4,0	2,0	7,0
Edilizia ricettiva	0,5	10,0	10,0
Edilizia terziaria/ direzionale	-	0,5	1,0
Edilizia industriale/ logistica	92,0	73,0	63,0
Altro (specificare)	3,5	14,5	19,0
Nuovo	96,0	89,0	89,0
Ristrutturazione	4,0	11,0	11,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
A2A Ambiente SpA	Lacchiarella	Terziario	n.d.	10.865	100,0
Immobiliare Delta Srl	Cesate	Residenziale	n.d.	2.150	100,0
A2A	Brescia	Terziario	n.d.	14.468	100,0
Consorzio Innova srl	Borgaro Torinese	Terziario	n.d.	12.943	100,0
La linea Verde Spa	Manerbio	Industriale	n.d.	4.165	100,0
Bouygues Intec Italia Spa	Siziano	Industriale	n.d.	7.594	100,0

• 46 •

Ars Aedificandi

Al significativo aumento del fatturato (tutto in edilizia privata con prevalenza della residenziale nuova) corrispondono i maggiori *ebitda* ed *ebit* del quinquennio (ma non l'utile). Migliora ulteriormente il rapporto *debt/equity*.

L'impresa di Villa d'Adda (BG) guadagna due posizioni proseguendo il trend positivo che ne ha caratterizzato l'intero quinquennio, tanto che nel solo 2020 il giro d'affari civilistico aumenta del 21,8 per cento.

Ars Aedificandi, nata nel 1998, lavora esclusivamente in edilizia privata (nell'ultimo esercizio scompare anche l'ultimo 10 per cento in infrastrutture) per conto terzi a livello nazionale, con un sempre maggior presidio del mercato milanese (come dimostrano le sei commesse nel capoluogo lombardo sulle dieci segnalate), mentre colpisce l'assenza di lavori nell'area bergamasca in cui ha sede.

Il *core business* è l'edilizia residenziale, pur scesa da una quota del 90 al 75 per cento, mentre la restante attività è divisa tra ricettivo (15 per cento) e industriale/logistica (10 per cento). Le nuove realizzazioni sono predominanti (75 per cento) ma nell'ultimo anno si registra un lieve aumento delle ristrutturazioni (dal 20 al 25 per cento).

Nel 2020 il conto economico mostra i maggiori *ebitda* ed *ebit* del quinquennio (entrambi raddoppiati rispetto al 2019), mentre l'utile netto sconta un calo annuo del 44,1 per cento.

Lo stato patrimoniale evidenzia dati in miglioramento con l'indebitamento finanziario netto che rispetto al 2019 si riduce del 29,1 per cento, risul-

tando anche più ampiamente coperto dal patrimonio netto in crescita del 21,7 per cento.

A sua volta il portafoglio ordini (più 19 per cento) registra il massimo valore dei cinque anni in esame grazie a 21 milioni di nuove commesse (più 75 per cento rispetto al 2019) tra cui si segnalano a Milano: tre edifici residenziali (parte di un complesso di sette) per conto di Domoservice Lombardia in zona Crescenzago (13 milioni), l'ampliamento di uno stabilimento industriale a Monza per conto della società farmaceutica Pantheon Italia (da 4 milioni) e, di particolare prestigio, i lavori per conto di Hines Italy (e Prelios) di ristrutturazione della facciata e delle coperture della storica Torre Velasca su progetto di Asti Architetti (3 milioni).

Dopo tre anni di assoluta stabilità la forza lavoro aumenta del 17,5 per cento (confermando la presenza per il quarto anno di un solo dirigente) con una crescita del 26,1 per cento del costo del personale.

Ars Aedificandi possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, BS OHSAS 18001:2007 e redige un codice etico.

SOCIETÀ: Ars Aedificandi Spa

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

SITO WEB: arsaedificandi.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	23.554	19.333	18.127	11.327	9.517
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	23.554	19.333	18.127	9.527	6.747
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	2.932	1.528	1.310	455	179
Ebit	2.684	1.395	1.232	229	48
Utile al netto delle imposte	698	1.248	775	67	13
Patrimonio netto	3.922	3.224	1.977	1.172	1.041
Posizione finanziaria netta	983	1.326	1.326	579	591
Portafoglio ordini a fine esercizio	25.000	21.000	19.000	22.000	12.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	25.000	21.000	19.000	22.000	9.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	21.000	12.000	9.000	16.000	7.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	21.000	10.000	9.000	16.000	3.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	47	40	40	40	39
Dirigenti	1	1	1	1	-
Impiegati	23	18	14	10	10
Operai	23	21	25	29	29
Costo del personale	2.892	2.294	2.154	1.939	1.891

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia privata	100,0	90,0	75,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	10,0	25,0
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia residenziale	75,0	90,0	75,0
Edilizia ricettiva	15,0	10,0	15,0
Edilizia terziaria/ direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/ logistica	10,0	-	10,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	75,0	80,0	75,0
Ristrutturazione	25,0	20,0	25,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Investire SGR Spa	Milano	Residenziale	2019	13.500	100,0
Fingroup Spa	Milano	Residenziale	2019	10.300	100,0
Pantheon Italia Spa	Monza	Industria	2020	4.000	100,0
Domoservice	Milano	Residenziale	2020	13.000	100,0
Prelios sgr spa	Milano	Residenziale	2020	3.000	100,0

• 47 •

Vitali

Tradizionalmente attiva nelle infrastrutture lavora nell'edilizia privata solo nel terziario/direzionale e nell'industriale/logistico. L'utile netto raggiunge il massimo del quinquennio e il patrimonio netto si rafforza notevolmente.

Nel 2020 l'impresa milanese incrementa sia il fatturato civilistico (più 6,1 percento dopo la forte crescita del 2019) che la quota di ricavi prodotti da lavori di edilizia privata (passata da 28 a 29,9 percento) ma perde comunque tre posizioni in questa classifica in cui ha esordito lo scorso anno. Nata a fine anni '80 a Peschiera Borromeo (MI), Vitali è un'impresa familiare (attiva solo in Italia) con un'importante *background* nelle infrastrutture (che ancora oggi rappresentano il 58 percento della produzione) ma rivela un crescente impegno nell'edilizia (nel 2020 per la prima volta comunica anche un uno percento nella pubblica) e un'importante diversificazione nella produzione e vendita di materiali edili e nelle demolizioni speciali. Nel privato l'impresa lavora esclusivamente per conto terzi e in nuove realizzazioni suddivise tra terziario/direzionale (54 percento) e industriale/logistico (46 percento) mentre per il secondo anno non appare nessun ricavo nel residenziale dopo il quattro percento del 2018.

Il conto economico mostra andamenti differenti per i diversi indici reddituali: infatti l'*ebitda* si riduce del 5,6 percento, l'*ebit* si conferma sui livelli 2019 (più 1,5 percento) mentre l'utile netto aumenta ben del 58,5 percento raggiungendo il valore massimo del quinquennio.

La posizione finanziaria netta, che è stata attiva solo nel 2019, torna passiva per 17 milioni ma resta ampiamente coperta dal patrimonio netto, cresciuto addirittura del 52,7 percento.

Il portafoglio ordini cala del 7,4 percento, ma quello nell'edilizia privata (la cui quota sale dal

70,7 al 76 percento) si conferma sui livelli precedenti (meno 0,2 percento). Tra gli oltre 90 milioni di commesse del 2020 mercato si segnalano: a Milano, nel quartiere NoLo, lo sviluppo per conto di Artisa del format abitativo di *microliving* "City Pop", 300 mini appartamenti per un valore di 65 milioni, oltre che due hub logistici, uno a Basiano (MI) 5,9 milioni e uno per conto di DB Schenker da 15 milioni sempre nel Milanese. Prestigioso è l'incarico per la riqualificazione dello storico ex-silos granario "Hennebique", iconico edificio nel porto di Genova: esso ospiterà il nuovo terminal crociere, una grande struttura alberghiera, un'area commerciale e uffici per un investimento stimato in 100 milioni. Inoltre, in aprile, è stato approvato il *masterplan* presentato da Vitali per la riqualificazione delle ex-aree ferroviarie di Porta Sud a Bergamo con la realizzazione di un quartiere in cui sorgerà un *campus* universitario per 12 mila studenti e un centro di eccellenza sanitario. Se la forza lavoro rimane immutata a livello numerico, la riorganizzazione dell'organigramma porta all'incremento dei dirigenti da due a ben sette in un solo anno e all'aumento del costo del personale del 2,6 percento.

Vitali è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, BS OHSAS 18001:2007 e redige un codice etico.

SOCIETÀ: Vitali Spa

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

SITO WEB: vitalispa.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	77.520	73.077	46.694	51.666	46.754
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	23.155	20.462	23.459	10.387	14.503
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	6.374	6.749	3.318	2.201	1.846
Ebit	4.181	4.121	1.816	1.270	896
Utile al netto delle imposte	2.955	1.864	903	1.039	467
Patrimonio netto	58.219	38.138	45.741	44.838	43.799
Posizione finanziaria netta	- 17.053	10.151	- 12.402	23.242	23.285
Portafoglio ordini a fine esercizio	187.549	202.493	175.000	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	n.d.	n.d.
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	142.549	143.092	53.800	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	n.d.	n.d.
Ordini acquisiti nell'esercizio	123.664	150.438	106.000	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	n.d.	n.d.
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	91.291	132.810	52.200	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	n.d.	n.d.
Numero dipendenti	152	152	115	110	103
Dirigenti	7	2	2	4	4
Impiegati	58	62	46	41	37
Operai	87	88	67	65	62
Costo del personale	8.739	8.514	6.446	6.056	5.678

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia privata	29,9	28,0	21,0
Edilizia pubblica	1,2	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	57,5	54,0	54,0
Altro (specificare)	11,4	18,0	18,0

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia residenziale	-	-	4,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/ direzionale	54,3	28,0	36,0
Edilizia industriale/ logistica	45,7	72,0	56,0
Altro (specificare)	-	-	4,0
Nuovo	100,0	100,0	96,0
Ristrutturazione	-	-	4,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Opere Urbanizzazione primaria - CITYLIFE	Milano	Logistica	2018	3.030	100,0
Manutenzione straordinaria Linate - SEA	Linate (MI)	Logistica	2019	16.000	100,0
Edificio GLS - CASTELLO SGR S.p.A.	Stezzano (BG)	Logistica	2019	4.700	100,0
Sviluppo Livorno Interporto Platform	Livorno	Logistica	2019	12.657	100,0
Hub Terziario Produttivo	Basiano (MI)	Logistica	2020	5.940	100,0

• 48 •

Mengato

Unica società in nome collettivo in classifica, ha antiche origini. Opera nel Triveneto nel residenziale e industriale/logistico. In costante crescita, ha indici reddituali positivi con solo un lieve peggioramento dell'indebitamento.

Altro esordio è quello di Mengato, unica impresa non di capitali in classifica (è infatti da sempre una snc - società in nome collettivo) che, grazie alla costante crescita che ha caratterizzato tutto il quinquennio in esame ha ora i numeri per entrare nella *top 50*.

Il gruppo padovano, con base a Camposampiero, nasce nel lontano 1899 e si considera la più antica del Veneto. Sviluppi recenti sono la diversificazione dell'attività in servizi immobiliari, *contract*, prefabbricazione, impiantistica, produzione di serramenti e isolanti. Negli ultimi anni allo sviluppo in proprio Mengato ha affiancato una "crescita esterna" con operazioni circoscritte al Padovano quali le acquisizioni di Santinello Costruzioni nel 2017 e della società specializzata in domotica e impianti elettrici Perin nel 2020.

Nelle costruzioni l'impresa opera esclusivamente nell'edilizia privata, suddivisa tra residenziale (65 per cento) e industriale/logistica (35 per cento). Le opere, tutte *ex-novo* (solo nel 2018 era apparso un 10 per cento di ristrutturazioni), sono concentrate nel Triveneto.

Il citato *trend* positivo che caratterizza il giro d'affari degli ultimi cinque anni porta benefici a tutti gli indici reddituali: nell'ultimo esercizio migliorano del 35,9 per cento l'*ebitda*, del 53,8 per cento l'*ebit* e del 13 per cento l'utile netto.

A livello finanziario l'indebitamento netto torna ad appesantirsi, ma solo del 5,3 per cento, dopo il

miglioramento del 2019 confermandosi più elevato del patrimonio netto, pur in deciso aumento (più 43,8 per cento).

È senz'altro positiva la prestazione commerciale che vede il portafoglio ordini a fine 2020 incrementarsi del 35,5 per cento grazie a 33 milioni di nuove commesse. Tra i contratti segnalati dall'impresa nel quinquennio spiccano per valore i lavori per la realizzazione del nuovo stabilimento di Valigeria Roncato a Campodarsego (PD) per 7,7 milioni, mentre il più recente è un piccolo intervento residenziale ad Abano Terme (PD) da 1,4 milioni.

La forza lavoro, che non prevede ancora alcun dirigente, nel 2020 cresce del 31,1 per cento appesantendo del 37 per cento il costo del personale. Mengato è in possesso della certificazione UNI EN ISO 9001:2015 e sta preparandosi per la BS OHSAS 18001:2007, mentre ha ottenuto quella FGAS per le imprese che gestiscono gas fluorurati. Non redige ancora un codice etico.



SOCIETÀ: Mengato snc di Mengato Enzo & C.

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

SITO WEB: mengato.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	22.693	18.421	14.824	13.543	11.674
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	22.693	18.421	14.824	13.543	11.674
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	1.541	1.134	1.108	883	688
Ebit	1.172	762	711	519	555
Utile al netto delle imposte	624	552	446	389	366
Patrimonio netto	5.929	4.122	3.306	2.496	1.320
Posizione finanziaria netta	6.717	6.378	7.379	6.086	5.022
Portafoglio ordini a fine esercizio	42.000	31.000	22.000	15.000	12.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	36.000	31.000	22.000	15.000	12.000
(di cui all'estero, in %)	-	0	0	0	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	33.000	27.420	21.824	16.543	11.500
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	33.000	27.420	21.824	16.543	11.500
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	80	61	51	48	31
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	15	12	10	10	8
Operai	65	49	41	38	23
Costo del personale	3.925	2.865	2.390	2.176	2.008

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
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 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia residenziale	65,0	60,0	65,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/ direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/ logistica	35,0	40,0	35,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	100,0	100,0	90,0
Ristrutturazione	-	-	10,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Valigeria Roncato spa - Roncato Giovanni & Figli	Campodar-sego	Moda	2018	7.695	100,0
Immobiliare Montecristo srl	Padova	Residenziale	2019	4.050	100,0
Platanos srl - Dasca Group	Lignano Sabbiadoro	Residenziale	2019	3.300	100,0
Immobiliare Advantage srl	Piazzola S/B	Residenziale	2019	1.660	100,0
Compartir srl	Abano Terme	Residenziale	2020	1.350	100,0

• 49 •

Cobar

La quota dell'edilizia privata passa da nulla a un terzo del fatturato nell'ultimo biennio restando specialista delle ristrutturazioni (anche monumentali).
Se la redditività migliora in ogni aspetto peggiora il rapporto *debt/equity*

Fa il suo esordio in classifica l'impresa in provincia di Bari grazie a un incremento del giro d'affari 2020 del 37,3 per cento a cui si aggiunge una quota in edilizia privata che balza dal 17,5 al 33,4 per cento (ed era nulla nel 2018).

Cobar nasce ad Altamura (BA) nel 2007 quando il fondatore, Vito Matteo Barozzi (imprenditore nel settore edile dal 1986) fonda in un'unica realtà le sue diverse imprese unificando organizzazione aziendale, *know-how* e commesse. L'impresa è attiva esclusivamente in edilizia privilegiando tradizionalmente la committenza pubblica (con interventi di prestigio quali quelli per i teatri d'opera San Carlo di Napoli e Petruzzelli di Bari), nel privato è attiva principalmente nel terziario/direzionale (che pesa sul fatturato specifico per il 55,4 per cento) e nel residenziale (38,3 per cento) mentre meno sviluppata è la logistica/industriale (6,3 per cento). Le commesse riguardano all'80,8 per cento lavori di ristrutturazione e al 91,7 per cento sono per conto terzi.

La crescita di fatturato 2020 influisce positivamente sulla redditività che vede migliorare tutti i propri indici: l'*ebitda* sale del 33 per cento, l'*ebit* del 34,3 per cento e l'utile netto del 6,6 per cento, raggiungendo in tutti i tre casi il massimo valore del quinquennio.

Meno brillante è la situazione finanziaria caratterizzata da un deciso aumento dell'indebitamento netto (38,9 per cento) che porta lo stesso a valere più del doppio del patrimonio netto (pur incrementato del 12,9 per cento).

Il nuovo interesse di Cobar per il mercato privato è confermato dal portafoglio ordini in cui a fine 2020 arriva a pesare per il 56,2 per cento grazie a 46,1 milioni di nuove commesse tra cui spiccano a Roma i lavori di consolidamento strutturale (da 26 milioni, 70 per cento di pertinenza Cobar) dell'ex-Istituto Poligrafico dello Stato per la trasformazione dello stesso in un complesso direzionale firmato ACPV per conto di Cdp Immobiliare (tramite la controllata Residenziale Immobiliare 2004), che fanno seguito al rifacimento delle facciate dell'edificio, contratto del valore di 5,4 milioni ottenuto l'anno precedente.

Sempre al 2020 sono ascrivibili due commesse nel Barese per la realizzazione dei nuovi uffici dell'azienda biofarmaceutica Merck Serono a Modugno (4,7 milioni) e di opifici industriali per la propria società immobiliare Cobimm ad Altamura (3,5 milioni). Le maggiori dimensioni aziendali comportano un forte aumento dell'organico (più 65 per cento) e il raddoppio dei dirigenti con conseguente crescita del costo del personale (più 53,7 per cento). Cobar è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, BS OHSAS 18001:2007, ISO 37001:2016, ISO 39001:2012, UNI EN ISO 10005:2018, ISO/IEC 27000:2013, SA 8000:2014, ISO 45001:2018 e redige un codice etico.

SOCIETÀ: Cobar Spa

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

SITO WEB: cobargroup.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	67.754	49.358	50.959	62.180	59.891
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	22.655	8.620	-	60	1.300
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	91,7	100,0	-	-	-
Ebitda	5.649	4.247	4.539	3.976	3.878
Ebit	5.608	4.176	4.063	3.190	3.114
Utile al netto delle imposte	2.065	1.937	2.216	1.846	1.297
Patrimonio netto	21.726	19.248	17.411	15.495	13.949
Posizione finanziaria netta	49.689	35.782	37.883	38.126	46.891
Portafoglio ordini a fine esercizio	187.013	-	-	-	-
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	105.175	-	-	-	-
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	102.250	-	-	-	-
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	46.111	-	-	-	-
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	236	143	134	147	164
Dirigenti	4	2	-	-	-
Impiegati	37	33	35	35	36
Operai	195	108	99	112	128
Costo del personale	11.674	7.596	6.223	6.692	7.223

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Demolizione e ricostruzione Edificio per Civile Abitazione - EDILCO-STRUZIONI Srl	Matera	Residenziale	2019	5.000	100,0
Ex Poligrafico dello Stato - Rifacimento Facciate - RESIDENZIALE IMMOBILIARE 2004 S.P.A.	Roma	Direzionale	2019	5.400	100,0
Ex Poligrafico dello stato - Consolidamenti Strutturali - RESIDENZIALE IMMOBILIARE 2004 S.P.A.	Roma	Direzionale	2020	26.000	70,0
New offices & Gowning - MERCK SERONO S.P.A.	Modugno (BA)	Direzionale	2020	4.700	100,0
Costruzione Nuovi Opifici Industriali - COBIMM Srl	Altamura (BA)	Industriale	2020	3.500	100,0

• 50 •

Edil Pietro

Ultima in classifica e undicesima *new entry*, specializzata in edilizia, interrompe una crescita che durava dal 2012. Dopo il record del 2019 l'ultimo bilancio mostra dati reddituali in calo mentre lo stato patrimoniale migliora.

Un'altra impresa bergamasca partecipa per il primo anno a questa indagine chiudendo la classifica, perchè nel 2020 sconta un calo del 30,7 per cento del giro d'affari, dopo aver prodotto nel 2019 il massimo fatturato nel decennio e interrompe così un processo di crescita che durava dal 2012.

Edil Pietro nasce nel 1987 a Romano di Lombardia (BG) specializzandosi in edilizia (solo per l'1 per cento pubblica) e affiancando all'attività nelle costruzioni un 6 per cento di ricavi nella promozione immobiliare. Nel privato l'impresa lavora solo nel Nord Italia, con un occhio di riguardo alla Lombardia e soprattutto al ricco mercato milanese, suddividendo la propria attività tra direzionale/terziario (50 per cento), residenziale (30 per cento) e industriale/logistica (20 per cento) e ottenendo contratti da importanti clienti quali Generali, Rcs, Reale Mutua, ING Bank, Lavazza, Burger King, Amplifon, ...

È interessante la continuità di rapporti con Banca Mediolanum per cui ha realizzato la Mediolanum Corporate University di Basiglio (MI) nel 2009, ristrutturato un edificio direzionale nel 2015 nella stessa località e realizzato 15 filiali tra il 2013 e il 2019.

Il conto economico civilistico 2020 mostra indici reddituali che seguono l'andamento della cifra d'affari: infatti dopo i dati record dell'esercizio

precedente *ebitda*, *ebit* e utile netto si riducono rispettivamente del 7,8, 9,7 e 9,8 per cento.

Lo stato patrimoniale evidenzia invece numeri migliori rispetto al 2019 a partire dalla posizione finanziaria netta che si conferma attiva e anzi cresciuta del 32,1 per cento, oltre che per quanto riguarda il capitale netto che, dopo essersi dimezzato nel bilancio precedente, torna a salire del 6,3 per cento.

Tra le cinque commesse (tutte milanesi) che l'impresa segnala nel quinquennio spicca "The Angle", riqualificazione di Palazzo Meroni (firmato negli anni '20 dall'architetto Cesare Tenca) per conto di Savills Investment Management in un immobile di 8 mila mq a uso direzionale su progetto di GLA (del valore di 8 milioni).

La forza lavoro cala del 5,9 per cento tornando al valore di inizio quinquennio, ma confermando la presenza di un dirigente e incrementando il costo del personale dell'8,9 per cento.

Edil Pietro possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015 e UNI EN ISO 14001:2015 ma non redige ancora un codice etico.

SOCIETÀ: Edil Pietro Srl

INDIRIZZO: Via dell'industria, 147/149 - Romano di Lombardia (BG)

SITO WEB: edilpietro.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2020	2019	2018	2017	2016
Valore della produzione	22.967	33.146	27.085	26.922	24.764
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	21.359	31.157	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	3.885	4.213	3.288	3.841	4.966
Ebit	3.186	3.527	2.659	3.130	4.311
Utile al netto delle imposte	3.211	3.561	2.572	3.218	3.062
Patrimonio netto	5.375	5.058	10.118	9.829	7.475
Posizione finanziaria netta	2.734	2.069	2.044	-1.249	-326
Numero dipendenti	32	34	35	33	32
Dirigenti	1	1	1	1	1
Impiegati	9	10	9	11	10
Operai	22	23	25	21	21
Costo del personale	2.712	2.491	3.115	3.055	2.395

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia privata	93,0	94,0	-
Edilizia pubblica	1,0	1,0	-
Immobiliare	6,0	5,0	11,0
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2018-20 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2020	2019	2018
Edilizia residenziale	30,0	30,0	30,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/ direzionale	50,0	50,0	50,0
Edilizia industriale/ logistica	20,0	20,0	20,0
Altro (specificare)	-	-	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Generali Real Estate Sgr	Milano	n.d.	2017	2.700	n.d.
Generali Real Estate Sgr	Milano	n.d.	2019	3.548	n.d.
Savills Investment Management Sgr	Milano	n.d.	2018	8.013	n.d.
Torre Sgr	Milano	n.d.	2016	1.678	n.d.
Amplifon	Milano	n.d.	2016	2.500	n.d.

INDICE

	pag.
Premessa	1
Il Contesto di Mercato	2
Questa Classifica	5
Le Prime 50 Imprese dell'Edilizia Privata	10
1. Techbau	12
2. C.m.b.	14
3. Rizzani de Eccher	16
4. Itinera	18
5. Carron Holding	20
6. Colombo Costruzioni	22
7. Impresa Percassi	24
8. Pizzarotti	26
9. Impresa Tonon	28
10. GSKD Edile	30
11. Borio Mangiarotti	32
12. ICM	34
13. C.E.V.	36
14. CO.GE.FA.	38
15. Ediltecnò Restauri	40
16. Costruzioni Generali Gilardi	42
17. Sa-Fer	44
18. Impresa Pellegrini	46
19. SMV Costruzioni	48
20. Setten Genesio	50
21. Cospe	52
22. Ing. Ferrari	54
23. GSE Italia	56
24. Nessi & Majocchi	58
25. Italiana costruzioni	60
26. Di Vincenzo Dino & C.	62
27. Grassi & Crespi	64
28. Ricci	66
29. Devero Costruzioni	68
30. Sercos	70
31. Albini e Castelli	72
32. Ingg. Umberto Forti e Figlio	74
33. S.E.C.A.P.	76
34. Tiemme Costruzioni Edili	78
35. Pasqualucci	80
36. AeC Costruzioni	82
37. Nigro & C. Costruzioni	84
38. S.A.C.	86
39. De Sanctis Costruzioni	88
40. E.Ma.Pri.Ce	90
41. Editel	92
42. Mario Neri	94
43. Mu.bre. Costruzioni	96
44. Italia Costruzioni	98
45. Pavoni	100
46. Ars Aedificandi	102
47. Vitali	104
48. Mengato	106
49. Cobar	108
50. Edil Pietro	110

Sponsor

