RAPPORTO CLASSIFICHE 2026

LE PRIME 65 IMPRESE DELL'EDILIZIA PRIVATA

A cura di Aldo Norsa



GUAMARI
RICERCHE PER L'IMPRENDITORIA DEL PROGETTO

© 2026 Guamari S.r.l. Tutti i diritti riservati.
Il presente Rapporto, a cura di Aldo Norsa, è stato redatto da Guamari S.r.l. sulla base della propria attività di raccolta, selezione, organizzazione, comparazione ed elaborazione dei dati. Il presente Rapporto e i suoi contenuti originali, inclusi a titolo esemplificativo testi, classifiche, schede, prospetti, tabelle, grafici e gli altri materiali grafici, sono protetti dalle normative vigenti in materia di proprietà intellettuale e industriale. Tutti i diritti sono riservati ed appartengono in via esclusiva alla Guamari S.r.l. e ad Aldo Norsa, ciascuno per quanto di propria spettanza. Salvi gli usi consentiti dalla legge, il presente Rapporto e i suoi contenuti protetti non possono essere riprodotti, tradotti, adattati, distribuiti, comunicati al pubblico o messi a disposizione online, in tutto o in parte, con qualsiasi mezzo o in qualsiasi formato, senza la preventiva autorizzazione scritta di Guamari S.r.l. per i diritti di propria spettanza. La sola indicazione della fonte non sostituisce l'autorizzazione, ove richiesta. Restano salvi i diritti di terzi sui dati e sui materiali di fonte.

Pubblicato dalla società di ricerca Guamari in 1.200 copie
e disponibile in versione digitale sul sito
www.guamari.it

Finito di stampare nel mese di novembre 2026
MassimoFiameniDesign&, Milano

Con il patrocinio delle imprese:
Aedes, Albini e Castelli, Alpha General Contractor, Ars Aedificandi,
Borio Mangiarotti, Carron, Cev, CMB, Coccia Vincenzo, Cogefa, Colombo Costruzioni,
Costruzioni Generali Gilardi, Di Vincenzo Dino & C., Ediltecno Restauri, Fast,
Grassi & Crespi, GSE Italia, Guffanti A., ICM, Impresa Tonon, Ing. Ferrari, Itinera,
Mengato, Mingori, MU.BRE. Costruzioni, Nessi & Majocchi, Nigro & C. Costruzioni,
Pasqualucci, Pavoni, PGM, Roger Group, S.A.C., Secap, Sercos, Setten Genesio,
SMV Costruzioni, Strever, Techbau, Tiemme Costruzioni Edili, Vita Costruzioni

RAPPORTO CLASSIFICHE 2026
LE PRIME 65 IMPRESE DELL'EDILIZIA PRIVATA

PREMESSA

Questo Rapporto, edito dalla società di ricerca Guamari, è dedicato, per l'ottavo anno consecutivo, a un segmento specifico dell'offerta di costruzioni: l'edilizia privata (prevalentemente in conto terzi ma in alcuni casi anche in conto proprio soprattutto con attività di sviluppo immobiliare, talvolta nel quadro di interventi di rigenerazione urbana). Ricordando che il rapporto contrattuale tra imprese e committenti privati è ben diverso da quello con le amministrazioni pubbliche non foss'altro per regole contrattuali molto più concrete e non affette da formalismi e per scelte delle controparti più libere spesso basate sulla fiducia di cui le imprese godono nei confronti dei committenti a scapito di regole rigide di "par condicio", in genere formali e in qualche modo astratte.

Il Rapporto presenta la classifica, per fatturato 2025, delle prime 65 imprese con una soglia dimensionale minima superiore ai 22 milioni (l'anno scorso era più bassa: 19 milioni ma le società analizzate erano 70). Di ognuna di queste si pubblicano (e commentano) i principali dati di bilancio (alcuni dei quali aggiuntivi rispetto a quelli consultabili al Registro Imprese), in una serie storica quinquennale (dal 2020, anno particolarmente significativo perché segnato dal covid, al 2024). Le 65 schede, oltre ai numeri illustrano e commentano anche posizionamenti di mercato, strategie imprenditoriali e citano le commesse più significative.

La pubblicazione (che è resa possibile dalla collaborazione di tutte le imprese che accettano di rispondere ad appositi questionari), nel presentare il vertice dell'offerta di edilizia privata continua una lunga tradizione di "classifiche" iniziata con il mensile Costruire nel lontano 1986 e continuata, tra il 1996 e il 2016, con il settimanale Edilizia e Territorio / Il Sole 24 Ore. Da questa esperienza, con il marchio della società di ricerca Guamari e in totale autonomia, precedentemente (nel 2011) è nata la pubblicazione di un Report (in inglese) dedicato alle prime 200 società in ognuno di tre settori: la progettazione architettonica, ingegneristica e le costruzioni. Esse ovviamente interagiscono e costituiscono quella che internazionalmente si chiama AEC Industry). Disponibili in formato sia cartaceo che digitale (e con continuo aggiornamento delle classifiche nel sito www.guamari.it) sia questo "Rapporto sulle prime 65 imprese dell'edilizia privata" che il "Report on the Italian Architecture, Engineering and Construction Industry" si avvale della direzione scientifica del professor Aldo Norsa coadiuvato dal dottor Stefano Vecchiarino, chief analyst della società di ricerca Guamari.

Il Rapporto 2026 si apre con un contributo, redatto per l'occasione, sulla congiuntura e le tendenze del mercato immobiliare nazionale (analizzando oltre ai numeri le alternative perseguibili sia dal punto di vista produttivo che procedurale) appositamente redatto dall'ingegner Eugenio Kannès, presidente di un'associazione recentemente fondata: INCO (Industrializzazione delle Costruzioni). Esso sarà lo spunto, in apertura, del successivo incontro-dibattito tra gli operatori. Segue nel testo la classifica 2026 ordinata per fatturato 2025 nella sola edilizia privata (talvolta anche minoritaria quando le imprese sono a tutti gli effetti "generali") completata da quattro classifiche settoriali (limitate alle prime cinque società con i maggiori fatturati nell'edilizia residenziale, la terziaria/direzionale, la ricettiva e l'industriale/logistica.

Le 65 schede che seguono comprendono una pagina (a cura degli autori) che ricostruiscono la storia di ogni azienda, ne commenta i dati (quinquennali) e ne illustra i lavori, le prospettive e le qualifiche. Dal punto di vista bilancistico, per l'ultimo quinquennio oltre al valore della produzione (totale e specifica per clienti privati) si pubblicano informazioni sull'incidenza dell'estero, su dati reddituali e patrimoniali e sul costo del personale. Dal punto di vista commerciale interessa l'ammontare del portafoglio ordini alla fine di ogni esercizio, l'importo delle nuove commesse anno per anno e l'evoluzione della forza lavoro sia nel numero di dipendenti che dei loro ruoli con il conseguente costo del personale.

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

I contenuti di questo Rapporto saranno lo spunto per un approfondimento delle prospettive delle imprese al vertice (e di come reagiscono all'evoluzione del mercato, nazionale e molto raramente internazionale) che è programmato in un incontro-dibattito tra i principali operatori, sia sul versante dell'offerta che della domanda. Ospitato come di consueto a Milano da Assimpredil Ance il 26 novembre 2026 (mattina) sarà anche occasione di ascoltare le raccomandazioni (le speranze e preoccupazioni) di chi è quotidianamente impegnato a sviluppare il mercato dell'edilizia privata, a coglierne opportunità e minacce, e a scegliere le strategie più adatte per avere successo.

PROSPETTIVE E PROBLEMI DELL'EDILIZIA PRIVATA: L'INNOVAZIONE COME FATTORE DI SVILUPPO

LO SCENARIO IMMOBILIARE

Secondo Scenari Immobiliari il 2026 sarà un anno di crescita per il fatturato del settore e le previsioni per il 2027 sono di ulteriore espansione: 9,8 percento.

FATTURATO IMMOBILIARE ITALIANO (milioni di euro, valori nominali			
SETTORE	2026*	2027*	VAR % 2027°/2026°
RESIDENZIALI	147.000	162.700	10.7
ALBERGHIERO	4.000	4.300	7,5
TERZIARIO/UFFICI	6.200	6.350	2,4
INDUSTRIALE	5.800	6.150	6,0
Di cui produttivo/artigianale	800	850	6,3
Di cui Logistica	5.000	5.300	6,0
COMMERCIALE	8.200	8.700	6,1
Di cui Gdo	5.800	6.200	6,9
Di cui Retail	2.400	2.500	4,2
SECONDE CASE LOCALITÀ TURISTICHE	2.200	2.400	9,1
BOX\POSTI AUTO	3.400	3.500	2,9
FATTURATO TOTALE	176.800	194.100	9,8

Fig. 1 - Fatturato immobiliare italiano
Fonte: Scenari Immobiliari *Stima / *Previsione

L'*asset class* residenziale è di gran lunga prevalente (87 percento dell'intero fatturato) ma anche tra quelle con le maggiori prospettive di sviluppo, per tre ragioni: il permanere di una forte domanda di prime e seconde case, l'attenzione degli investitori internazionali rivolta in particolare ai mercati italiano e spagnolo e alle potenzialità di crescita del comparto della locazione "strutturata" (*build to rent*), e infine il grave deficit di residenzialità accessibile (*affordable housing*) che ha riportato questo tema al centro dell'agenda politica europea e italiana. L'*asset* class residenziale va intesa nelle diverse declinazioni, che vanno dalla prima alle seconde case, dal mercato libero alle 4S dell'*affordable housing: social, student, senior* e *staff housing*. Con formule ibride che accoppiano *student housing* e ricettività a basso costo.
Anche per le altre *asset class* le previsioni per il 2027 sono di crescita: più contenuta per il settore terziario, che soffre anni di disaffezione degli investitori per gli effetti del lavoro a distanza e i timori legati alla diffusione dell'AI. Superata una lunga fase di concentrazione sugli uffici oggi prevale la diversificazione degli investimenti e una ripartizione più bilanciata tra diverse tipologie. Guardando in particolare al *commercial real estate*, che nei primi nove mesi del 2026 ha attratto investimenti per 10,6 mld (miglior risultato dell'ul-

timo decennio con un incremento del 29 percento) si assiste a una forte crescita di *hospitality*, logistica e *alternative & mixed use* (che includono *data center, healthcare* e *self storage*) ma anche, seppur meno marcata, di uffici e *retail*.

PROSPETTIVE E PROBLEMI PER L'EDILIZIA PRIVATA

Il precedente scenario sembra favorevole per le imprese dell'edilizia privata, ma in realtà riflette soprattutto una crescita dei valori (di vendita e di locazione) e delle transazioni, non delle nuove costruzioni e della rigenerazione. Tra le cause, l'aumento dei costi di costruzione, che ha messo in crisi molte operazioni immobiliari, e le inchieste sull'urbanistica milanese, che hanno bloccato il più importante mercato italiano (oltre 150 cantieri fermi, con una stima di 12 mld di investimenti diretti e 26 di indotto a rischio) e causato un rallentamento sostanziale di tutti gli iter autorizzativi, anche degli interventi di rigenerazione urbana non toccati dalle inchieste. Con effetti indiretti sul resto del Paese per i rinnovati timori degli investitori e delle amministrazioni a procedere in un quadro di generale incertezza rispetto al sistema regolatorio. Un *corpus* normativo complesso e stratificato, in parte obsoleto, ma in qualche misura consolidato nell'interpretazione da una prassi confermata fino a poco tempo fa anche dai tribunali amministrativi, che le inchieste milanesi hanno messo in discussione generando un cortocircuito tra giustizia amministrativa e penale e compromettendo anni di tentativi di semplificazione e velocizzazione di procedure e indirizzi normativi volti ad agevolare gli interventi sul costruito e la riduzione di consumo di suolo. La risoluzione di questa grave *impasse* sembra oggi legata non tanto al c.d. *Salva Milano*, bloccato da veti politici *bipartisan*, quanto al faticoso percorso di approvazione della legge sulla rigenerazione urbana che dovrebbe in qualche modo supplire al mancato aggiornamento della legge urbanistica nazionale e della riforma del testo unico dell'edilizia.

Allo stesso tempo il settore dell'edilizia privata si trova ad affrontare l'esaurimento della spinta dei *bonus* (e per le imprese che operano anche nelle opere pubbliche del PNRR), mentre non è ancora chiaro che impatto potrà avere la direttiva EPBD (meglio nota come *case green)* che l'Italia ritarda a recepire. Continua la crescita dei costi delle materie prime e dell'energia, si fatica a trovare personale (dagli operai agli ingegneri) e aumenta il divario tra le costruzioni e il resto dell'industria nell'innovazione, la trasformazione digitale e la produttività.

Secondo Federcostruzioni il sistema italiano valeva nel 2025 648,7 mld (più 0.9 percento): al suo interno il valore generato dalle imprese di costruzioni ammontava a 323,6 mld (meno 1,1 percento).

QUADRO ECONOMICO					
Indicatore	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Valore produzione (milioni di euro correnti)*	240.051	298.382	339.550	323.252	323.575
Var.% produzione in termini reali*	26,1%	16,8%	12,6%	-4,7%	-1,1%
Numero addetti	1.431	1551	1.531	1.607	1.682
Numero aziende	520.212	537.886	543.361	544.886	-
Importazioni (milioni di euro correnti)	-	-	-	-	-

Fig. 2 - Quadro Economico
Fonte: elaborazione Ance su dati Istat
* Produzione 2024, 2025 stima Ance

Nel 2025 gli investimenti complessivi in costruzioni sono stati 232,6 mld con un'evidente crescita delle opere pubbliche (96,6 mld, più 21 percento). Viceversa, i dati sull'edilizia privata riflettono le difficoltà citate con un calo nel 2025 del 15,6 percento e una previsione per il 2026 di meno 4,5 percento per le nuove abitazioni e meno 3 percento per le nuove costruzioni non residenziali, in uno scenario complessivo previsto invece in ripresa (più 5,6 percento) trainato dalle opere pubbliche e, in parte, da una ripresa delle manutenzioni straordinarie.

	2025	2023	2024**	2025**	2026**
	Milioni di euro	Variazione di Quantità			
COSTRUZIONI	232.590	19,9%	-4,7%	-1,1%	5,6%
ABITAZIONI	104.476	27,8%	-17,2%	-15,6%	1,9%
- nuove	21.283	8,3%	-1,5%	-5,0%	-4,5%
- manutenzione straordinaria	83.193	32,0%	-20,0%	-18,0%	3,5%
NON RESIDENZIALE PRIVATO E OPERE PUBBLICHE	128.114	9,5%	14,6%	15,2%	8,7%
Non residenziale privato	31.556	-13,8%	2,8%	0,5%	-1,2%
- privato nuovo	5.832	-26,6%	-1,2%	-1,5%	-3,0%
- manutenzione straordinaria	25.724	-10,0%	3,8%	1,0%	-0,8%
OPERE PUBBLICHE	96.558	25,0%	20,0%	21,0%	12,0%

Fig. 3 - Investimenti in costruzioni
Fonte: Ance * Al netto costi per trasferimento di proprietà, ** Stime Ance

Anche la fotografia 2025 dell'edilizia privata evidenzia un mercato concentrato sul residenziale, che vale il 45 percento degli investimenti, mentre il non residenziale pesa per il 13,6 percento. La ripartizione degli investimenti riflette anch'essa le difficoltà delle nuove costruzioni, limitate all'11,7 contro il 46,9 percento delle manutenzioni straordinarie, come denuncia la continua diminuzione dei permessi di costruire: meno 6 percento nel 2025.

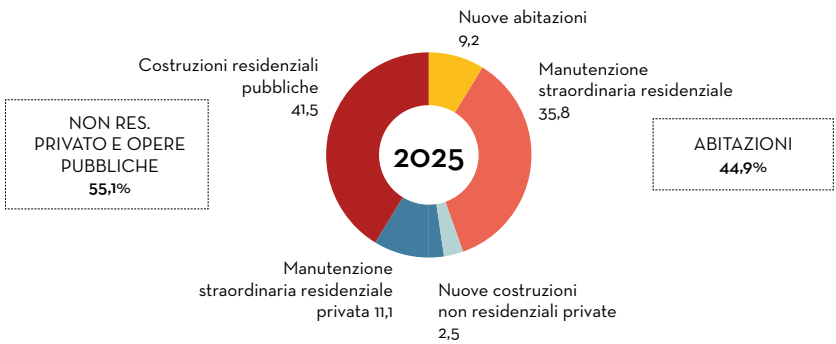


Fig. 4 - Investimenti in costruzioni
Fonte: Elaborazione Ance su dati Istat
* Al netto dei costi di trasferimento di proprietà

LA CRISI ABITATIVA E I SUOI RIFLESSI SUL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

In questo contesto d'incertezza si inseriscono due ulteriori elementi: il citato tema dell'*affordable housing* e quello dell'evoluzione in senso industriale del settore delle costruzioni.
La crisi abitativa si è trasformata in tutt'Europa in una vera emergenza sociale, e la difficoltà di garantire un alloggio alle risorse umane necessarie all'economia costituisce un freno allo sviluppo economico e una minaccia per la tenuta del nostro sistema di *welfare*. In Europa in dieci anni i valori immobiliari sono cresciuti mediamente del 60 percento, molto di più nelle grandi aree urbane, mentre il potere di spesa delle famiglie è aumentato solo del 22 percento, e in Italia è addirittura sceso del 4 percento. La casa è

conseguentemente tornata al centro delle politiche europee e nazionali: per il nostro Paese dopo mezzo secolo di assenza e con uno *stock* di edilizia residenziale pubblica fermo al 4 percento del totale. Quanto alla UE ha evidenziato che per aumentare l'offerta di alloggi accessibili occorre, tra l'altro, supportare l'evoluzione in senso industriale del settore delle costruzioni.
Un comparto che pur contribuendo per il 12 percento al PIL europeo, con 27 milioni di occupati, soffre di cronici problemi di frammentazione, basso tasso di innovazione e digitalizzazione, produttività ridotta e addirittura decrescente negli anni, carenza di manodopera specializzata e tecnici qualificati, scadimento della qualità e diffusa conflittualità.
La crisi abitativa ha quindi agito da innesco di una rinnovata attenzione alla necessità di far evolvere in senso industriale il settore delle costruzioni, moltiplicando riflessioni e iniziative già avviate a fronte dell'aumento dei costi e delle numerose criticità sopraricordate.

LE DIRETTRICI DELLA MODERNIZZAZIONE DEL SETTORE

In questo filone si inserisce INCO, associazione culturale aperta a tutta la filiera delle costruzioni, nata per promuovere la modernizzazione del settore lungo quattro principali direttrici:
industrializzazione delle tecnologie, con particolare riguardo all'*Off-Site Construction* (OSC), che oltre a essere inevitabile per supplire alla carenza di manodopera e incrementare la produttività, garantisce qualità controllata, riduzione dei tempi, sostenibilità ambientale (ottimizzazione delle risorse, riduzione degli scarti) e sociale (trasferimento delle lavorazioni dal cantiere alla fabbrica con miglioramento della sicurezza e del benessere dei lavoratori) e una riduzione tendenziale dei costi strettamente legata alla sua diffusione;
digitalizzazione dei processi, in particolare l'utilizzo del BIM, ormai diffuso a livello progettuale ma in attesa di esplicare le sue potenzialità in termini di efficientamento dell'intero ciclo produttivo e gestionale degli immobili, e dell'*Artificial Intelligence*.
Un recente studio delle Università di Suffolk e del MIT sull'impatto dell'AI mappa leve di valore capaci di generare guadagni di efficienza operativa tra il 15 e il 40 percento, risparmi sui costi variabili tra l'8 e il 21 percento, tempi di lavoro ridotti e incrementi dei tassi di rendimento immobiliari; **sostenibilità ambientale e sociale,** che oltre a costituire un imperativo morale (le costruzioni generano il 35 percento dei rifiuti e il 10 percento dell'emissione di gas climalteranti, gli edifici consumano il 40 percento dell'energia e producono il 37 percento delle emissioni), è ben presente agli investitori immobiliari come testimonia la crescita delle certificazioni e della valutazione dei parametri *ESG*; **governance collaborativa,** un tema ampiamente sottovalutato. L'edilizia è caratterizzata da una filiera molto lunga, con risultati che inevitabilmente dipendono da come sono regolati i rapporti tra i numerosi attori.
L'attuale e consolidato standard contrattuale, l'appalto a corpo sulla base di un progetto esecutivo (o presunto tale), ha mostrato tutti i suoi limiti in termini di scarsa qualità dei progetti ed elevata conflittualità, che si traducono in allungamento dei tempi, aumento dei costi e scadimento della delle prestazioni finali.
Di qui nasce la necessità di adottare, almeno per interventi di importo e/o complessità significativi, modelli alternativi già da tempo diffusi in altri Paesi: i c.d. "accordi collaborativi", che prevedono il coinvolgimento anticipato della filiera produttiva nello sviluppo del progetto (*project partnering*), beneficiando del *know-how* tecnologico/operativo di cui la filiera è depositaria e garantendo una migliore definizione del progetto e una piena responsabilizzazione degli appaltatori, e attraverso la contabilizzazione *cost plus fee* una più equa distribuzione di rischi e benefici tra committenti e imprese, a favore di trasparenza e riduzione della conflittualità. Al contempo gli accordi collaborativi sono un fondamentale fattore abilitante per le tecnologie *off-site* che non possono essere introdotte *ex-post* in un progetto concepito con soluzioni costruttive tradizionali.

Eugenio Kannès, presidente, INCO Association
(INdustrializzazione delle COstruzioni)

LA CLASSIFICA 2026

L'ottava edizione del "Rapporto sulle maggiori imprese dell'edilizia privata" mostra, nonostante la difficile congiuntura, una confermata partecipazione da parte dei maggiori player del settore: la classifica (che per le due precedenti edizioni era stata estesa alla top 70 ma quest'anno non ha avuto sufficienti risposte "sopra soglia" entro la scadenza fissata) conta quest'anno un solo ritorno e tre new entries (una delle quali era assente nei fascicoli precedenti ma nelle scorse due edizioni è apparsa nell'aggiornamento online pubblicato nel sito www.guamari.it successivamente alla presentazione della versione cartacea). Da segnalare inoltre quattro imprese che pur avendo inviato i propri dati non hanno raggiunto la soglia di fatturato (in edilizia privata) minima per rientrare in classifica: Uniko, Renovalo, Teicos UE e Cobar (tra l'altro tutte e quattro presenti nella scorsa edizione). Nonostante l'impegno profuso nel sollecitare le risposte, anche in questa edizione dell'indagine non sono mancate realtà che hanno preferito non comunicare dati non desumibili dai bilanci depositati tra cui il maggior gruppo nazionale Webuild che privilegia di gran lunga la realizzazione di infrastrutture all'edilizia sia pubblica che privata (e non desidera apparire con numeri marginali) a differenza di Itinera (secondo gruppo italiano di costruzioni generali) che nonostante una quota nel privato limitata al 15 percento ha comunque deciso di collaborare all'analisi di Guamari il gruppo Rizzani de Eccher invece, presente nelle prime cinque edizioni del Rapporto, da due anni preferisce apparire solamente tramite la controllata Sacaim. Altre due assenze significative sono, come ogni anno, nel settore molto specializzato dell'edilizia logistica: Engineering 2K e Akno Engineering & Construction che però si differenziano dai quattro competitor in classifica (Techbau, GSE Italia, PGM e Fast) per una significativa componente di sviluppo immobiliare e gestione delle facilities dopo averle costruite.

Sono sei le imprese presenti nell'ultima edizione che quest'anno non hanno partecipato allo studio: Cogefa, che nell'ottobre 2024 è stata colpita da un'interdittiva antimafia e, nonostante il titolare Roberto Fantini sia stato assolto nell'agosto 2026, è attualmente sotto controllo giudiziario volontario; Garc Costruzioni, che nel corso del 2025 ha assunto una nuova configurazione e oggi si occupa in maniera prioritaria di servizi; Edilimpianti Trieste; VF Costruzioni e Restauri e soprattutto Pizzarotti, nona tra le imprese generali.

Si segnala infine, da un punto di vista geografico, che anche quest'anno le imprese altoatesine si sono contraddistinte per la mancanza di collaborazione. Sono infatti almeno quattro le società dei quell'area che, considerandosi quasi parte di un mercato separato rispetto a quello nazionale, hanno scelto di non fornire dati nonostante fatturati tali da poter rientrare nella top 65: Bernard Bau, Plattner, Schweigkofler e Unionbau.

Tenendo conto di queste assenze, la lista delle imprese maggiormente impegnate in edilizia privata conferma al primo posto per il sesto anno Techbau e si chiude con Costruzioni Iannini con valori della produzione (limitati a questo specifico settore) che vanno da 862 a 22 milioni.

La graduatoria può contare in questa edizione su tre esordi: il general contractor specializzato in interventi di core & shell, interior e fit-out, EXA Group; la storica cooperativa CMSA; l'impresa Sig.Ma, per la prima volta presente nel Rapporto ufficiale dopo due edizioni in cui è apparsa solamente nell'aggiornamento online; oltre al ritorno dopo un solo anno di assenza di Costruzioni Iannini.

Sono 27 le aziende nella top 65 che operano esclusivamente in edilizia privata (erano 30 su 70 nelle due edizioni precedenti), in ordine di cifra d'affari 2025: Colombo Costruzioni, EXA Group, GSE Italia, Nessi & Majocchi, Sig.Ma, PGM, Vita, Borio Mangiarotti, Alpha General Constractor, Devero Costruzioni, Morbio Costruzioni, Sercos, Ediltecno Restauri, Grassi & Crespi, Intesa Costruzioni, Albini e Castelli, Mingori, Guffanti A., Ars Aedificandi, Tiemme Costruzioni Edili, Raggi Costruzioni e Restauri, Aedes, Mario Neri, Vitruvius & Partners, Building, Fast e Giambelli. A queste se ne possono aggiungere altre 13 che pur non raggiungendo la totalità dei ricavi in questo settore, vi si specializzano tanto da fatturavi almeno per l'85 percento: Techbau, CEV, Coccia Vincenzo, Impredo, Ecoin, Roger Group, Cospe, AeC Costruzioni, Ricci, CDS Costruzioni, SMV Costruzioni, Italia Costruzioni, Nigro & C. Costruzioni.

La classifica su dati 2025 conferma il podio dell'edizione precedente con Techbau, leader dell'edilizia logistica (e data center) ma sempre più diversificata, prima con ampio margine, la maggior cooperativa italiana CMB (e quarta impresa generale) seconda e Itinera, braccio operativo del gruppo ASTM/Gavio e secondo costruttore italiano (oltre che 44° europeo), terza. Completano la top 5 Colombo Costruzioni (salita da sesta a quarta) e Impresa Tonon (che scala tre posizioni).

Al di là delle dimensioni è interessante mettere in evidenza alcune prestazioni a partire dalle imprese che vantano i maggiori incrementi di ricavi nel 2025. Spiccano sotto questo aspetto tre società che dopo un primo sviluppo nel triennio caratterizzato dagli incentivi "superbonus" avevano subito una flessione nel 2024, ma nell'ultimo esercizio hanno ripreso a crescere con rinnovato slancio: Roger Group (più 111,6 percento), Alpha General Contractor (101,2 percento) e Sig.Ma (più 64,3 percento). Dietro queste tre appaiono due realtà che invece affiancano all'attività per committenti privati una forte componente di lavori di edilizia pubblica: Setten Genesio (più 62,7 percento) e SAC (più 57,3 percento).
A livello reddituale le cinque imprese che mostrano i maggiori utili netti rapportati al fatturato (net margin) sono: Ecoin, attiva in Sicilia in collaborazione con diversi marchi della grande distribuzione (16,1 percento); Vitali, impresa generale che si divide tra edilizia e infrastrutture (14,1 percento); ancora Setten Genesio (13,9 percento); la leader della classifica, Techbau (13,8 percento) e Tiemme Costruzioni, specializzata in edilizia residenziale e ricettiva (13,5 percento).
Le imprese che registrano i maggiori portafogli ordini a fine 2025 (anche in questo caso in rapporto alla produzione) sono: Vitali (con contratti che valgono 6,7 volte la cifra d'affari); Building, realtà che realizza edifici sia in conto terzi che in proprio (5,5); Brancaccio Costruzioni, attiva sia nel pubblico che nel privato (4,9); l'impresa del gruppo Rizzani de Eccher, Sacaim (4,5) e l'8° impresa generale italiana, ICM (4,3).

I NUMERI DI INSIEME

Nel 2025 le 65 imprese che compongono la classifica aggregano un valore della produzione complessivo di 10,9 miliardi, cresciuto dell'11,7 percento su base annua, mentre nella sola edilizia privata superano di poco i 6 miliardi (più 3,8 percento) con una riduzione della sua quota da 59,4 a 55,2 percento. In generale appare evidente un parziale riposizionamento di molte imprese verso gli appalti pubblici che grazie ai finanziamenti del PNRR si sono rivelati un'interessante opportunità.
Come già osservato negli scorsi anni, anche nel 2025 l'attività in edilizia privata appare quasi totalmente circoscritta al territorio nazionale anzi, spesso le imprese (di minori dimensioni) faticano a lavorare in regioni che non siano la propria. Sono quindi solo quattro le società che dichiarano una quota (anche minima) di fatturato internazionale per committenti privati raggiungendo un export totale del solo 4,2 percento trainato principalmente dalle sole Itinera con il suo 49 percento (attribuibile in gran parte alla controllata statunitense Halmar International) e EXA Group che produce il 40 percento dei suoi ricavi oltre confine. Continua inoltre la significativa assenza di player stranieri che osino avventurarsi nel mercato dell'edilizia privata italiana (fatta eccezione per il francese GSE, controllato dal tedesco Goldbeck e specializzato in strutture logistiche tramite GSE Italia), malgrado il nostro mercato sia sempre più aperto a investitori provenienti dall'estero, come dimostra anche l'acquisizione da parte del britannico Arrow di Borio Mangiarotti REIM.
Dopo che nel 2024 l'analisi dei dati reddituali aveva evidenziato un calo di ebitda ed ebit dovuto al termine degli incentivi del "superbonus", nel 2025 essi tornano a crescere rispettivamente dell'9,5 e del 7,4 percento, mentre l'utile netto registra un incremento del 25,5 percento. Per quanto riguarda lo stato patrimoniale il campione oggetto dello studio conferma una posizione finanziaria netta fortemente attiva (vantata singolarmente da 35 società), pur peggiorata nel 2025 del 22,5 percento, mentre il capitale netto aumenta del 9,7 percento.
Le 65 imprese in classifica sommano nel 2025 ben 14,6 mila dipendenti con un incremento del 18,5 percento rispetto all'esercizio precedente.

I NUMERI DEL PRIVATO

Se si limita l'analisi alle sole 40 imprese (su 65) che fatturano oltre l'85 percento dei propri ricavi nell'edilizia privata, i numeri d'insieme risultano in parte peggiori rispetto a quelli dell'intero campione (soprattutto a livello di conto economico), dimostrando una congiuntura oggi più favorevole alle realtà capaci di operare anche nel mercato pubblico.
Le 40 imprese più specializzate aggregano infatti nel 2025 un valore della produzione totale di 3,7 miliardi, aumentata del solo 4,9 percento rispetto all'esercizio precedente e con una quota dei ricavi da commesse per clienti privati del 98,3 percento.
Il conto economico evidenzia inoltre una riduzione dell'ebitda (meno 4 percento) e dell'ebit (meno 5,5 percento), ma un incremento del 20,5 percento dell'utile netto.

I numeri dello stato patrimoniale sono molto più in linea con quelli osservati nel lotto completo: infatti le 40 società più attive nel privato confermano anch'esse la posizione finanziaria netta attiva (vantata da 20 imprese) che però risulta ridotta del 21,6 percento, mentre il patrimonio netto cresce nel 2025 del 10,7 percento.
Le 40 imprese aggregano un organico di 3,5 mila addetto, in aumento dell'12,5 percento rispetto all'esercizio precedente.

LEADER NEI DIVERSI MERCATI

L'ampio settore dell'edilizia privata può essere suddiviso in almeno quattro macro-tipologie: l'edilizia residenziale, la ricettiva, la terziaria/direzionale e l'industriale/logistica. Grazie ai dati forniti dalle 65 imprese è possibile distinguere quali sono le società leader per ognuno di questi settori.
Nel 2025 le cinque realtà che hanno fatturato di più nella sola edilizia residenziale sono: Coccia Vincenzo, impresa abruzzese molto attiva in interventi di ricostruzione post-sisma ma presente anche nel ricco mercato milanese; la ESCo bresciana Vita; la specializzata in lavori di efficientamento energetico Roger Group e due gruppi che si dividono tra costruzioni e sviluppo immobiliare come Devero Costruzioni e Borio Mangiarotti, acquisita dal gruppo Arrow Global in luglio.
In campo ricettivo il leader è EXA Group, specializzata in contract e fit-out, seguita dalla romana Impredo e le venete CEV, Setten Genesio e Impresa Tonon.
I big della classifica sono al vertice del settore terziario/direzionale: prima è infatti Itinera, seguita da Techbau, CMB, Colombo Costruzioni e Carron.
Techbau guida infine il lotto in ambito industriale/logistico davanti a GSE Italia, filiale specializzata in logistica dell'omonimo gruppo francese, Impresa Tonon, Ecoin e ICM.

RESIDENZIALE		
1	Coccia Vincenzo	124.006
2	Vita	79.922
3	Roger Group	77.342
4	Devero Costruzioni	74.124
5	Borio Mangiarotti	70.312

TERZIARIO/DIREZIONALE		
1	Itinera	341.837
2	Techbau	268.940
3	CMB	251.311
4	Colombo Costruzioni	210.976
5	Carron	116.884

RICETTIVO		
1	EXA Group	87.161
2	Impredo	79.126
3	CEV	48.892
4	Setten Genesio	44.452
5	Impresa Tonon	44.288

INDUSTRIALE/LOGISTICO		
1	Techbau	575.808
2	GSE Italia	135.273
3	Impresa Tonon	121.793
4	Ecoin	91.924
5	ICM	75.872

Fig. 5 - I leader dell'edilizia privata per settore
Elaborazione di Guamari su dati di bilancio 2025 e forniti dalle società

LA DISTRIBUZIONE REGIONALE

Se ogni anno le imprese specializzate in edilizia privata risultano abitualmente distribuite in meno regioni rispetto alle imprese generali (e specialistiche), diffuse quasi capillarmente sul territorio nazionale, nel 2025 questa caratteristica risulta ancor più marcata tanto che le regioni rappresentate nella top 65 scendono da 13 a 11.
Ciò che rimane invariato è il predominio del Nord del Paese, palese osservando la cartina (cfr. figura 4), mentre Sud e isole riducono il numero delle rappresentanti da quattro a tre. A livello di aree metropolitane, sono otto (sulle 15 disciplinate dalla Legge Delrio) quelle che possono contare sulla presenza di almeno un'impresa in classifica: Cagliari, Catania, Firenze, Milano, Napoli, Roma, Torino e Venezia. Mentre restano a oggi scoperte: Bari, Bologna, Genova, Messina, Palermo, Reggio Calabria e Sassari.
Anche in questa edizione la Lombardia guida stabilmente la classifica per regioni grazie a un'incidenza del 47,1 percento sul fatturato totale delle top 65 e ben 27 imprese che vi hanno la sede legale. È sem-

pre interessante notare come Milano, pur rappresentando il principale mercato nazionale capace di attirare i maggiori investimenti immobiliari privati, ospiti solamente nove società, mentre le restanti 18 sono distribuite nelle altre province lombarde: Bergamo (che ne ospita ben sette), Brescia, Como, Lecco, Mantova, Monza e Varese.
Il Veneto mantiene la seconda posizione grazie alla presenza di nove imprese tra le province di Padova, Treviso, Venezia e Vicenza che fatturano il 15,9 percento del totale; terzo è il Piemonte con sei aziende tra Torino, Alessandria, Cuneo e Verbano-Cusio-Ossola e una quota del 10,6 percento e quarta è l'Emilia-Romagna con cinque imprese (tra il Modenese e Parma) e il 9,8 percento.
Solo quinto è il Lazio nonostante la presenza di sei imprese che sommano una quota del solo 6,2 percento, a conferma di un'affinità maggiore delle realtà capitoline con il mercato pubblico a discapito di quello privato; sesto è l'Abruzzo, le cui quattro imprese raggiungono un'incidenza del 4,2 percento davanti alla Toscana, settima, con quattro aziende e il 3 percento.
La prima regione meridionale è la Sicilia, ottava, la cui unica impresa Ecoin vale una quota dell'1,5 percento, seguita da Sardegna, Campania e Trentino-Alto Adige con una società ciascuna e quote che vanno 0,7 allo 0,5 percento.



Fig. 6 - Distribuzione geografica delle 65 maggiori imprese attive nell'edilizia privata
Elaborazione di Guamari su dati di bilancio 2025 e forniti dalle società

POSIZIONAMENTO COMPETITIVO

Da un'analisi più approfondita di due indici delle 41 imprese specializzate in edilizia privata, uno reddituale come l'ebitda margin (ebitda su valore della produzione) e uno finanziario come il debt equity (indebitamento finanziario netto su patrimonio netto), notiamo valori medi 2025 in linea con quelli dell'esercizio precedente.
L'ebitda margin vale in media il 9,8 percento (leggermente inferiore al 10 percento dell'edizione passata) con 13 imprese che possono vantare valori superiori (e solo una con indice negativo) guidate da: Building (41,2 percento), Giambelli (32,7 percento), Alpha GC (25,8 percento), Ecoin (25,3 percento) e Guffanti A. (24,6 percento).
Analizzando invece il debt equity si nota un dato medio molto simile a quello dell'anno scorso, non solo ben lontano dalla soglia di "pericolo" dell'unità ma addirittura negativo che indica la presenza di una posizione finanziaria netta attiva (meno 0,05 contro il meno 0,04 del 2024). Nel 2025 sono sette le imprese con debt equity superiori all'unità: Albini e Castelli (2,75), Raggi Costruzioni e Restauri (1,76), Cospe (1,52), Coccia Vincenzo (1,51), Impredo (1,27), SMV Costruzioni (1,27) e CDS Costruzioni (1,12).
Sono invece 20 quelle che possono vantare una posizione finanziaria netta attiva: GSE Italia, Ediltecno Restauri, Grassi & Crespi, Colombo Costruzioni, Sercos, Mingori, Roger Group, Intesa Costruzioni, Alpha General Contractor, Fast, Mario Neri, CEV, Borio Mangiarotti, Ars Aedificandi, EXA Group, Devero Costruzioni, Techbau, Sig.Ma, Vita e Italia Costruzioni.

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

LE 65 MAGGIORI IMPRESE DI COSTRUZIONI ATTIVE NELL'EDILIZIA PRIVATA

(dati in migliaia di euro)

Posizione 2025	Posizione 2024	Società	Valore produzione edilizia privata 2025	Variaz. 2025/'24	Valore della produzione 2025	Variaz. 2025/'24	Peso edilizia privata su totale 2025	Ebitda 2025
1	1	Techbau* (g)	861.988	32,4	863.850	20,8	99,8	83.261
2	2	CMB (a) (1)	370.119	-2,7	1.213.272	36,9	30,5	47.800
3	3	Itinera (2)	345.290	25,3	2.308.085	10,3	15,0	135.000
4	6	Colombo Costruzioni*	260.786	18,2	260.786	18,2	100,0	14.667
5	8	Impresa Tonon	221.441	22,5	461.336	12,4	48,0	61.023
6	5	Carron (3)	212.517	-7,4	381.375	0,3	55,7	57.569
7	-	EXA Group	177.880	-13,3	177.880	-13,3	100,0	18.099
8	4	ICM (4)	165.660	-36,7	804.207	12,8	20,6	72.388
9	11	CEV*	152.787	26,0	170.787	25,0	89,5	24.438
10	10	GSE Italia* (m) (sb) (5)	150.303	22,5	150.303	22,5	100,0	21.286
11	16	Coccia Vincenzo*	124.006	16,9	128.105	20,7	96,8	18.048
12	12	Nessi & Majocchi*	106.909	-10,2	106.909	-10,2	100,0	2.629
13	9	Impredo* (sb)	102.895	-16,9	108.947	-13,5	94,4	-1.690
14	18	SECAP*	101.307	14,8	120.603	29,7	84,0	5.087
15	31	S.A.C.* (6)	98.555	52,8	205.590	57,3	47,9	35.639
16	30	Ecoin*	91.924	39,7	101.015	27,4	91,0	25.515
17	49	Roger Group*	85.935	114,1	91.420	111,6	94,0	5.546
18	17	Cospe*	85.473	-14,4	85.553	-15,2	99,9	8.220
19	-	Sig.Ma*	84.458	64,3	84.458	64,3	100,0	3.387
20	15	Costruzioni Generali Gilardi*	83.575	-23,8	102.785	-10,4	81,3	2.977
21	29	PGM*	82.844	22,4	82.844	22,4	100,0	2.719
22	19	Ing. Ferrari*	82.000	-1,2	100.740	-3,3	81,4	4.678
23	34	Vita*	79.922	36,9	79.922	36,9	100,0	17.698
24	14	Borio Mangiarotti* (7)	77.607	-32,6	77.607	-32,6	100,0	7.439
25	21	Di Vincenzo Dino & C.* (8)	77.191	-1,5	186.481	11,6	41,4	10.442
26	52	Alpha General Contractor* (9)	77.154	101,2	77.154	101,2	100,0	19.887
27	23	Devero Costruzioni*	75.637	12,1	75.637	12,1	100,0	4.241
28	35	Morbio Costruzioni*	71.935	26,4	71.935	26,4	100,0	6.398
29	39	AeC Costruzioni* (10)	69.500	34,1	79.657	-1,6	87,2	5.882
30	28	Ricci*	66.951	-3,7	69.338	-14,2	96,6	2.792
31	32	Vitali*	59.280	0,2	158.302	14,0	37,4	35.569
32	13	CDS Costruzioni*	58.869	-49,6	61.967	-47,0	95,0	3.572
33	20	SMV Costruzioni*	57.220	-27,2	58.363	-27,7	98,0	3.497
34	36	Pavoni*	56.065	2,9	116.554	15,5	48,1	10.388
35	26	Sercos*	55.776	-23,0	55.776	-23,0	100,0	4.494

Variaz. 2025/'24	Ebit 2025	Variaz. 2025/'24	Utile al netto delle imposte 2025	Variaz. 2025/'24	Debiti finanziari netti + leasing 2025	Variaz. 2025/'24	Capitale netto 2025	Variaz. 2025/'24
-13,4	82.509	-12,7	119.407	58,3	-30.311	50,7	144.674	43,9
24,5	12.800	-48,4	20.843	15,5	-51.995	-16,8	260.120	7,2
34,3	93.627	65,1	42.910	148,2	-114.359	59,4	160.141	-15,1
ns	6.718	ns	4.968	ns	-26.746	-65,2	28.232	21,4
22,0	43.687	25,1	30.100	32,7	-13.588	-18,4	252.366	10,1
17,7	51.951	17,0	35.083	20,2	-78.216	-50,7	166.170	23,5
36,8	10.901	49,5	4.581	ns	-21.074	ns	44.602	9,1
10,2	36.219	9,2	2.450	-28,7	103.923	19,9	110.718	-6,2
31,6	23.143	32,1	16.487	32,7	-34.670	-77,8	69.911	30,9
47,0	15.677	37,6	16.566	34,5	-34.759	11,8	13.659	29,2
-14,1	13.000	91,7	5.586	57,2	35.447	84,6	23.513	24,7
-60,0	2.162	-63,4	602	-82,0	1.519	ns	18.562	-0,1
ns	-2.084	ns	770	ns	2.427	ns	1.904	67,9
-60,6	3.665	-60,5	2.865	-41,3	-27.156	-6,5	20.514	-0,8
63,5	34.853	65,7	26.101	53,8	-151.704	-0,2	148.360	19,4
29,3	23.548	62,5	16.252	64,0	5.436	-12,2	72.511	26,6
-63,0	418	-96,4	1.760	-78,5	-20.909	-4,3	32.817	5,5
-24,5	6.967	-31,4	4.111	-34,0	29.441	20,3	19.386	15,6
-64,6	1.556	-83,4	423	-93,5	-2.291	46,9	12.988	-30,0
-55,3	2.505	-58,2	1.860	-56,9	-2.899	70,8	19.997	3,2
33,4	2.015	11,0	976	32,8	2.310	5,4	2.755	6,0
-39,3	3.533	-29,8	2.423	-25,3	-13.693	-42,6	12.567	23,9
-9,3	17.031	-4,7	6.847	-25,9	-4.263	-21,0	32.080	22,0
-37,6	4.577	-36,6	3.262	-31,8	-19.137	8,1	42.186	6,7
-19,4	9.055	-16,2	6.024	-23,9	2.681	-39,3	39.225	0,0
63,5	11.451	14,3	2.326	-30,6	-8.000	82,8	13.954	20,0
-34,3	4.124	-22,8	2.953	-25,9	-5.997	ns	25.573	12,8
37,7	5.866	52,9	1.846	-16,0	7.148	20,8	9.576	23,9
2,0	4.964	7,3	2.423	-0,6	12.585	-40,2	25.688	-24,1
-18,0	2.586	-19,6	517	-35,6	10.718	-11,5	12.466	4,3
1,4	30.702	-5,6	22.272	4,2	37.368	6,4	128.570	21,0
47,7	3.260	53,3	1.890	84,6	6.494	ns	5.804	48,3
44,3	2.645	72,7	1.480	59,1	15.631	ns	12.278	13,4
22,6	6.048	11,2	4.137	27,4	5.427	-52,5	25.137	19,7
-18,5	4.318	-21,0	3.196	-24,0	-15.446	17,7	23.920	15,4

Posizone 2025	Posizone 2024	Società	Valore produzione edilizia privata 2025	Variaz. 2025/'24	Valore della produzione 2025	Variaz. 2025/'24	Peso edilizia privata su totale 2025	Ebitda 2025
36	24	Ediltecno Restauri*	54.564	-25,0	54.564	-25,0	100,0	4.882
37	37	Editel*	49.354	-8,4	61.104	-5,9	80,8	4.865
38	25	Grassi & Crespi*	48.808	-32,8	48.808	-32,8	100,0	2.012
39	38	Sacaim* (11)	48.160	-9,8	73.456	19,7	65,6	268
40	65	Setten Genesio*	48.056	78,9	142.158	62,7	33,8	33.923
41	45	Intesa Costruzioni*	47.059	1,6	47.059	1,6	100,0	5.262
42	43	Albini e Castelli*	43.512	-9,7	43.512	-9,7	100,0	2.762
43	40	Impresa Pellegrini*	43.467	-14,0	112.417	-8,5	38,7	7.907
44	41	Mengato* (sb) (12)	40.785	-19,2	49.738	-4,4	82,0	6.483
45	56	Mingori* (sb)	40.173	12,2	40.173	12,2	100,0	1.008
46	47	Guffanti A. (13)	39.184	-7,0	39.184	-7,0	100,0	9.656
47	46	Italia Costruzioni* (14)	38.227	-10,0	38.954	-10,5	98,1	963
48	33	Ars Aedificandi*	38.075	-35,3	38.075	-35,3	100,0	2.193
49	-	CMSA* (a) (1)	35.705	ns	124.728	27,3	28,6	6.256
50	54	Nigro & C. Costruzioni*	35.213	-5,6	36.680	-1,6	96,0	1.738
51	50	Tiemme Costruzioni Edili*	34.425	-14,0	34.425	-14,0	100,0	6.926
52	53	Imaco*	33.810	-11,3	57.282	27,7	59,0	2.455
53	63	MU.BRE. Costruzioni*	33.296	16,9	56.906	32,2	58,5	7.414
54	51	Raggi Costruzioni e Restauri*	32.904	-17,4	32.904	-17,4	100,0	1.104
55	44	Strever*	30.760	-35,0	53.840	-4,6	57,1	8.020
56	22	Pasqualucci*	30.079	-61,1	100.263	10,2	30,0	3.349
57	64	Aedes*	29.645	4,9	29.645	-5,6	100,0	1.167
58	62	Brancaccio Costruzioni*	28.784	-4,9	49.845	0,3	57,7	6.462
59	58	Mario Neri*	28.264	-12,1	28.264	-12,1	100,0	1.881
60	69	Vitruvius & Partners*	28.199	25,4	28.199	25,4	100,0	2.283
61	67	MAK Costruzioni*	28.193	8,0	77.446	40,2	36,4	13.027
62	70	Building*	26.345	33,0	26.345	33,0	100,0	10.845
63	60	Fast*	23.798	-23,0	23.798	-23,0	100,0	1.015
64	68	Giambelli*	22.705	-5,5	22.705	-5,5	100,0	7.420
65	-	Costruzioni Iannini*	22.070	11,8	46.829	16,8	47,1	8.744
TOTALE TOP 65			6.015.378	3,8	10.898.849	11,7	55,2	952.875

Elaborazione di Guamari su dati di bilancio 2025 e forniti dalle società ns = non significativo nd = non disponibile
(*) dati di bilancio civilistico; (a) aderente alla Lega delle Cooperative; (g) bilancio chiuso al 30 giugno 2026; (m) bilancio chiuso al 31 marzo 2026; (sb) Società Benefit; (1) socio del Consorzio Integra; (2) gruppo Astm/Gavio, nel 2013 ha fuso la divisione "Costruzioni e Prefabbricazione" di Codelfa, nel 2017 ha acquisito la maggioranza dell'impresa statunitense Halmar International; (3) dati riferiti al bilancio consolidato di Carron Holding; (4) fino al 2016 Impresa Costruzioni Giuseppe Maltauro, la società fornisce al posto dell'ebitda l'ebitdar (sommando all'ebitda i costi di noleggi e affitti); (5) controllata dall'omonimo gruppo francese che fa parte del tedesco Goldbeck; (6) socio del consorzio stabile ReseArch; (7) nel luglio 2026 è stata acquistata dal britannico Arrow Global Group e ha scisso l'attività tra Borio Mangiarotti REIM e Borio Mangiarotti GC; (8) gruppo Igefi; (9) nel giugno 2025 ha acquistato un ramo d'azienda della cooperativa CMC (oggi CMC Ravenna); (10) nata nel 2012 dalla fusione di Acea Costruzioni e Cls; (11) dal 2013 consolidata dal gruppo Rizzani de Eccher; (12) nel 2024 è stata trasformata da società in nome collettivo a società a responsabilità limitata; (13) dati riferiti al bilancio consolidato di Ginvest; (14) socio del consorzio stabile Arco Lavori, a sua volta socio di Consorzio Integra.

Variaz. 2025/'24	Ebit 2025	Variaz. 2025/'24	Utile al netto delle imposte 2025	Variaz. 2025/'24	Debiti finanziari netti + leasing 2025	Variaz. 2025/'24	Capitale netto 2025	Variaz. 2025/'24
27,9	4.800	25,6	3.743	25,2	-17.505	-40,8	10.439	27,4
3,2	4.559	3,9	3.386	1,7	122	-97,8	12.533	12,4
136,7	1.538	ns	869	ns	-25.598	-3,7	20.601	4,4
ns	-705	89,3	-1.019	81,8	nd	nd	3.811	-21,1
94,4	26.978	106,9	19.712	107,6	-25.832	ns	36.788	38,4
-12,5	4.497	-12,7	3.342	-4,6	-4.913	-47,4	8.395	17,3
28,6	2.308	30,0	1.020	121,7	14.052	0,5	5.105	13,5
-42,0	5.546	-51,9	4.789	-44,6	-12.945	25,5	55.504	9,4
60,9	3.405	16,1	1.593	-11,5	16.117	15,6	22.688	21,5
-44,5	597	-64,4	454	-37,4	-2.435	ns	3.810	13,6
-19,3	6.491	-37,2	2.730	-53,1	17.618	-10,7	81.040	-7,2
-23,3	878	-25,4	598	0,8	-325	71,4	3.560	20,2
-72,3	1.712	-75,9	1.757	-64,0	-7.549	21,5	15.919	1,6
10,5	4.325	16,0	1.986	-13,8	13.030	-49,5	39.497	5,0
-8,6	1.607	-7,5	838	88,3	4.878	-52,9	7.049	13,5
-20,3	6.524	-19,7	4.653	-13,9	3.719	-43,5	29.369	18,8
28,7	1.550	3,5	181	-55,0	4.159	-35,9	4.435	-0,9
ns	6.946	ns	5.064	ns	-11.742	ns	18.457	30,5
-69,0	871	-68,1	488	-54,7	6.715	-15,4	3.813	-49,0
1,5	6.462	-1,6	3.921	-3,9	-7.249	ns	27.538	16,6
12,1	2.864	10,7	1.144	15,4	-12.359	-29,6	6.821	-4,9
ns	951	ns	552	60,5	7.644	137,0	12.011	4,8
-29,4	5.078	-35,9	4.061	-30,6	-5.348	-101,8	26.514	14,6
-42,2	1.486	-19,9	1.158	-23,3	-9.072	-7,4	16.431	5,1
-50,1	1.577	-59,3	471	54,9	8.237	8,7	14.748	3,3
49,8	12.703	53,9	9.637	61,7	6.242	-7,8	31.840	43,3
58,6	10.714	76,0	3.071	27,4	13.635	-51,3	22.939	-29,0
-35,6	1.043	-35,6	650	-36,4	-1.939	ns	3.447	23,2
-11,8	1.904	-38,2	121	-83,4	31.700	-13,2	88.625	-1,0
2,3	8.291	1,2	5.878	2,3	-1.452	73,3	24.988	30,8
9,5	**713.497**	**7,4**	**503.145**	**25,5**	**-397.053**	**22,5**	**2.691.639**	**9,7**

·1·

Techbau

Sei anni di fila a guidare questa nostra classifica è un bel record. L'impresa, attiva (quasi) solo in edilizia privata, cresce gradualmente dall'originario focus sulla logistica diversificando in mercati promettenti come l'edilizia abitativa (anche in veste di promotore nonché puntando sugli impianti fotovoltaici)

Consolida per il sesto anno il primato in classifica l'impresa novarese (tradizionalmente con sede legale a Milano) grazie a un incremento del 20,8 percento della cifra d'affari civilistica (al 30 giugno 2026) a cui si aggiunge un incremento della quota in edilizia privata dal 91 al 99,8 percento.

Techbau nasce nel 1997 a Castelletto sopra Ticino (NO) come controllata omonima del gruppo di impiantistica industriale Co-Ver, assume l'attuale denominazione nel 2010 quando è rilevata dal gruppo Techint che però la cede dopo soli tre anni perché non rientra nel suo core business. Sotto l'attuale proprietà e *management* l'impresa intraprende un percorso di crescita e diversificazione che la porta tra l'altro a fare il proprio ingresso nel programma Elite di Borsa Italiana nel 2017, ma anche a creare Techbau Green Energy, una società *ad-hoc* per la realizzazione e gestione di impianti fotovoltaici, e, più di recente (maggio 2026), Techbau New Living, tramite cui ha acquisito da AbitareIn 14 società veicolo titolari di progetti residenziali a Milano e Firenze.

Oggi Techbau lavora esclusivamente a livello nazionale potendo contare anche su due sedi in Italia Centrale a Bologna e Roma e avendo ampliato nell'ultimo quinquennio la propria offerta non solo al settore industriale/logistico, che fino al 2021 rappresentava la totalità dei ricavi e oggi è limitato al 66,8 percento, ma anche a quello terziario/direzionale (e data center), che vale il 31,2 percento dei ricavi, e marginalmente a quello residenziale (2 percento). Le nuove realizzazioni si confermano prevalenti rispetto alle ristrutturazioni ma riducono la propria incidenza sul fatturato dal 99,7 all'87,7 percento.

Cala anche la quota di lavori in conto terzi dal 78 al 61 percento in favore di un'attività di sviluppo immobiliare in campo sia logistico che residenziale e ricettivo. Proprio per sostenere l'investimento per la realizzazione di un polo logistico di nuova generazione ad Alessandria, Techbau ha ottenuto in aprile un finanziamento da 110 milioni da Intesa Sanpaolo.

Il conto economico civilistico al giugno 2026 non evidenzia solo una produzione record ma anche il maggior utile netto del quinquennio (più 58,3 percento), mentre ebitda ed ebit registrano cali rispettivamente del 13,4 e 12,7 percento. Gli investimenti immobiliari provocano un peggioramento della posizione finanziaria netta del 50,7 percento (che si conferma però attiva) mentre il patrimonio netto cresce del 43,9 percento. Il portafoglio ordini in edilizia privata supera i due miliardi grazie a un incremento del 13,1 percento sostenuto da nuove commesse che in questo settore salgono del 49,6 percento. Tra i contratti dell'ultimo anno si segnalano: la costruzione di un nuovo *data-center* a Segrate (MI), per conto di CyrusOne distribuito su tre piani con una potenza di 27 *megawatt* di *information technology*, e di due impianti per la produzione di idrogeno verde in Puglia.

All'aumento delle dimensioni corrisponde un incremento dell'organico del 28,9 percento (e dei dirigenti da otto a nove) e una proporzionale crescita del costo del personale.

Techbau è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, ISO27001:2022, ISO37001:2016, UNI/PdR 74:2019 e redige un codice etico. Il bilancio civilistico 2025/26 è revisionato da EY.

Techbau
Engineering & Construction

SOCIETÀ: Techbau Spa
INDIRIZZO: Corso Porta Nuova 3/A - 20121 Milano
SITO WEB: techbau.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	863.850	715.299	524.515	384.164	300.527
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	861.988	650.951	524.515	384.164	300.527
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	61,0	78,0	66,0	70,0	50,0
Ebitda	83.261	96.096	52.054	32.329	27.488
Ebit	82.509	94.525	50.657	31.222	23.979
Utile al netto delle imposte	119.407	75.445	37.104	30.491	19.415
Patrimonio netto	144.674	100.539	120.202	83.278	61.176
Posizione finanziaria netta	- 30.311	- 61.515	51.298	- 73.140	- 66.347
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	2.370.469	1.562.216	1.052.732	1.303.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	2.227.858	1.970.469	1.562.216	1.052.732	1.303.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	1.865.898	1.497.111	1.100.155	851.298	972.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	1.865.898	1.247.111	1.100.155	851.298	972.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	308	239	178	142	121
Dirigenti	9	8	8	7	6
Impiegati	291	226	166	132	110
Operai	8	5	4	3	5
Costo del personale	29.962	23.242	16.646	12.807	10.873

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	99,8	90,0	99,7
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	0,2	1,0	0,3
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	9,0	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	2,0	4,0	4,0
Edilizia ricettiva	-	-	3,0
Edilizia terziaria/direzionale	31,2	31,0	17,0
Edilizia industr iale/logistica	66,8	65,0	76,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	87,7	99,7	100,0
Ristrutturazione	12,3	0,3	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Idrogeno	Puglia	Industriale/ logistica	2025	n.d.	100,0
Data Center Segrate	Segrate (MI)	Terziario/ direzionale	2025	n.d.	100,0
Data Center ROM1	Roma	Terziario/ direzionale	2024	n.d.	100,0
Logistica Crespellano	Valsamoggia (BO)	Industriale/ logistica	2024	n.d.	100,0
Realizzazione Paintshop	Maranello (MO)	Industriale/ logistica	2024	n.d.	100,0

·2·

CMB

Impresa cooperativa sempre più leader è al vertice dei general contractor ma anche dell'edilizia privata. Nell'edilizia tra i suoi punti di forza vi è la realizzazione di grattacieli ma ha una tradizione di promozione immobiliare abitativa. Novità è una joint venture con Valtellina diversificando nell'impiantistica

Di gran lunga la maggior impresa cooperativa italiana chiude il 2025 con una cifra d'affari consolidata record di oltre 1,2 miliardi (più 36,9 percento), ma riduce la quota di ricavi in edilizia privata dal 42,9 al 36,9 percento confermandosi comunque al secondo posto in questa classifica. Nata nella forma attuale nel 1977, CMB è un'impresa storica frutto della fusione di due cooperative di Carpi nate rispettivamente nel 1904 e nel 1908 e specializzata in lavori edili (per il 25,2 percento pubblici) sebbene nell'ultimo esercizio i ricavi da opere infrastrutturali siano cresciuti dal 17,1 al 26,8 percento. Nel privato è attiva esclusivamente a livello nazionale (il 9,6 percento di lavori all'estero sono pubblici) e prevalentemente in conto terzi pur conservando una quota di sviluppo immobiliare, che è però scesa dall'8,9 al 6,8 percento. Dal 2023 collabora con Colombo Costruzioni nella realizzazione di tall buildings, mercato nel quale per anni le due imprese si sono contese il primato. Questa partnership ha ottenuto a Milano due importanti contratti per la realizzazione di: "Life Tower", nuova sede di A2A progettata da ACPV Architects (con CMB al 51 percento) e "CityWave" firmata da BIG nel quartiere CityLife (con quota del 49 percento). Inoltre in settembre CMB ha annunciato la nascita di JVectra, joint venture (controllata al 60 percento) con la società Valtellina dedicata allo sviluppo di soluzioni tecnologiche avanzate per infrastrutture complesse. Nell'edilizia privata, CMB nel 2025 concentra il 67,9 percento dei ricavi nel settore terziario/direzionale mentre il 18 percento riguarda l'industriale/logistico, il 12,4 percento il residenziale e un residuale 1,7 percento il ricettivo. La sua attività è quasi esclusivamente nelle realizzazioni ex-novo (99 percento) mentre le ristrutturazioni calano dall'8,9 all'1 percento. Il conto economico consolidato 2025 registra numeri record per ebitda e utile netto (rispettivamente più 24,5 e 25,5 percento) ma una flessione del 48,4 percento dell'ebit dovuta in larga parte agli accantonamenti stanziati a copertura dei rischi relativi alle commesse danesi per gli ospedali di Odense e Køge. La posizione finanziaria netta si conferma attiva ed evidenzia il massimo valore del quinquennio migliorando del 16,8 percento e il capitale netto cresce del 7,2 percento. Il portafoglio ordini, che nel 2024 aveva toccato il massimo storico, alla fine dell'ultimo esercizio mostra un lieve calo dell'1,5 percento e vede ridursi la quota in edilizia privata da 33,7 al 21 percento per via di nuovi ordini in questo settore ridotti del 26,2 percento. Il principale contratto per clienti privati firmato nel 2025 riguarda la realizzazione del centro di produzione multimediale milanese della Rai progettato da Lombardini22 nell'area dell'ex-Fiera. L'incarico da 80,9 milioni è stato ottenuto da CMB con la società impiantistica Gianni Benvenuto. Alla crescita dei ricavi corrisponde un aumento della forza lavoro del 15,2 percento (e dei dirigenti da 26 a 29) con conseguente incremento del costo del personale del 14,8 percento. CMB è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI/PdR 74:2019, UNI/PdR 125:2022, SA 8000:2014, UNI EN ISO 37001:2025, UNI EN ISO 50001:2018, UNI EN ISO 39001:2012 e redige sia un bilancio di sostenibilità che un codice etico. Il bilancio consolidato 2025 è revisionato da KPMG.

cmb®

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	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	1.213.272	886.394	672.209	705.021	772.497
(di cui all'estero, in %)	9,6	14,8	12,6	17,3	16,6
Valore della produzione nella sola edilizia privata	370.119	380.568	351.189	291.247	298.939
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	87,4	88,5	74,1	87,4	94,9
Ebitda	47.800	38.400	35.200	31.800	28.213
Ebit	12.800	24.800	20.200	19.800	10.218
Utile al netto delle imposte	20.843	18.048	6.665	2.621	2.246
Patrimonio netto	260.120	242.537	238.190	234.195	230.846
Posizione finanziaria netta	- 51.995	- 44.510	- 6.670	- 2.840	16.700
Portafoglio ordini a fine esercizio	3.340.915	3.392.600	3.300.900	2.794.600	2.797.400
(di cui all'estero, in %)	5,6	7,7	8,4	11,4	11,1
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	701.865	1.144.350	960.486	674.520	458.340
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	884.334	885.443	970.814	611.800	550.446
(di cui all'estero, in %)	3,9	10,7	4,1	21,1	2,1
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	392.048	531.218	471.985	238.729	195.821
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	1.048	929	837	764	749
Dirigenti	29	26	25	29	29
Impiegati	626	578	516	476	466
Operai	393	325	296	259	254
Costo del personale	89.282	77.805	65.190	62.580	59.647

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	30,4	38,3	43,0
Edilizia pubblica	25,2	23,2	21,2
Immobiliare	6,8	8,9	4,9
Servizi	2,8	3,3	5,0
Concessioni	8,1	9,2	10,6
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	26,8	17,1	15,3
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	12,4	14,4	17,8
Edilizia ricettiva	1,7	1,0	9,8
Edilizia terziaria/direzionale	67,9	58,9	29,7
Edilizia industriale/logistica	18,0	25,7	42,7
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	99,0	91,1	98,4
Ristrutturazione	1,0	8,9	1,6

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
ST Microelectronics - Stabilimento WSIC WWT2	Catania	Industriale / Logistica	2024	43.890	100,0
Walther Park -Complesso Polifuzionale - Bolzano	Bolzano	Terziario/ Direzionale	2024	46.011	100,0
Studentato Area ex Navile - Prelios SGR S.p.A.	Bologna	Terziario/ Ricettivo	2024	32.563	100,0
UNIONE 0 Cluster 1 e Cluster 2 - Prelios-Hines	Sesto San Giovanni (MI)	Terziario/ Direzionale	2024	109.047	49,0
MIND WEST GATE 3.1-Molo - Lendlease	Milano	Terziario/ Direzionale	2024	47.679	100,0

·3·

Itinera

Resta terza l'ammiraglia del gruppo Gavio che non disdegna l'edilizia privata pur avendo il core business nella costruzione di autostrade. È la più internazionalizzata perché controlla l'impresa statunitense Halmar. Nell'ambito del consorzio stabile Eterìa realizza le opere edili più sfidanti

L'impresa del gruppo ASTM/Gavio conferma il terzo posto in classifica; oltre a vantare una crescita del valore della produzione consolidata del 10,3 percento nel 2025 evidenzia un leggero incremento della quota in edilizia privata dal 13,2 al 15 percento.

Itinera, che nasce nel lontano 1938 e dal 1967 fa parte del gruppo di Tortona (AL) leader nelle concessioni autostradali, è diventata la seconda maggiore impresa generale d'Italia (pur distanziata da Webuild) grazie anche a numerose operazioni di m&a che dal 2006 le hanno permesso di incorporare i rami "Lavori Generali" prima di Grassetto (2006) e di Edilvie (2007), ABC Costruzioni e Strade Costruzioni Generali (2010), il ramo "Costruzioni e Prefabbricazione" di Codelfa (2013), Urbantech (2016), SEA Segnaletica Stradale e Interstrade (2018) e Turbosider (2020), oltre che acquistare all'estero l'omanita Federici Stirling Batco (2015) e il 50 percento (oggi 80) della statunitense Halmar International (2017).

Inoltre dal 2021 Itinera insieme a Vianini Lavori (gruppo Caltagirone), l'impresa specialistica Icop e la società tecnologica Sinelec (anch'essa del gruppo Gavio) fa parte del consorzio stabile Eterìa che le permette di rafforzarsi nel mercato nazionale delle infrastrutture (e tener testa a Webuild).

I lavori in edilizia privata, ripartiti equamente tra Italia ed estero, sono esclusivamente in conto terzi e riguardano al 99 percento la realizzazione ex-novo di strutture terziarie/direzionali e solo per un percento residenziali.

Dopo una flessione nel 2024 il conto economico consolidato nell'ultimo esercizio mostra i massimi valori reddituali del quinquennio: l'ebitda cresce del 34,3 percento, l'ebit del 65,1 percento mentre l'utile netto aumenta addirittura di due volte e mezza.

È ottima anche la posizione finanziaria netta che oltre a confermarsi attiva migliora del 59,4 percento, al contrario il patrimonio netto sconta un calo del 15,1 percento.

Anche il portafoglio ordini torna a crescere del 4,9 percento dopo il calo del 2024 ma la quota in edilizia privata risulta ulteriormente ridimensionata dal 6,1 al solo 3 percento anche per via di nuovi ordini ridotti del 44,3 percento. La maggior opera per clienti privati a cui sta lavorando Itinera riguarda la realizzazione (tramite il consorzio Eterìa) del nuovo campus universitario del Politecnico a Milano Bovisa denominato la "Goccia" e firmato Renzo Piano Building Workshop del valore di 151,6 milioni (45 percento la quota di Itinera), mentre è stato inaugurato quest'anno l'Unipol Dome, arena progettata da David Chipperfield Architects a Milano Santa Giulia in occasione delle Olimpiadi Invernali di Milano–Cortina.

La forza lavoro registra un incremento del 43,7 percento (e dei dirigenti da 84 a 95) ma nonostante questo il costo del personale cala dell'un percento.

Itinera è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, ISO 39001:2016, UNI EN ISO 45001:2018, ISO 31000:2018, ISO 37001:2016, ISO 20400:2017, SA 8000:2014, UNI ISO 30415:2021, UNI CEI EN ISO 50001:2018, UNI/PdR 125:2022, oltre a redigere un codice etico e un bilancio di sostenibilità. Il bilancio consolidato 2025 è revisionato da PwC.

ITINERA

SOCIETÀ: Itinera Spa
INDIRIZZO: Via Balustra, 15 - 15057 Tortona (AL)
SITO WEB: itinera-spa.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	2.308.085	2.092.418	1.758.762	1.406.099	1.230.767
(di cui all'estero, in %)	48,0	56,0	62,0	64,0	67,0
Valore della produzione nella sola edilizia privata	345.290	275.614	156.715	141.337	174.392
(di cui all'estero, in %)	49,0	61,0	63,0	77,0	82,0
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	135.000	100.527	109.519	- 141.228	- 25.069
Ebit	93.627	56.718	65.244	- 176.580	- 59.817
Utile al netto delle imposte	42.910	17.288	30.023	- 194.178	- 70.382
Patrimonio netto	160.141	188.526	179.485	164.812	113.401
Posizione finanziaria netta	- 114.359	- 281.899	- 100.794	- 101.847	104.706
Portafoglio ordini a fine esercizio	6.681.902	6.368.653	6.969.586	5.559.629	4.089.087
(di cui all'estero, in %)	53,8	44,0	48,0	56,0	60,0
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	200.405	389.281	470.917	428.946	537.745
(di cui all'estero, in %)	33,5	42,0	49,0	74,0	76,0
Ordini acquisiti nell'esercizio	2.795.644	1.120.015	2.903.399	2.650.608	1.904.805
(di cui all'estero, in %)	65,1	33,0	37,0	49	61,0
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	72.941	130.888	178.104	1.380	105.415
(di cui all'estero, in %)	20,0	41,0	-	-	40,0
Numero dipendenti	4.789	3.332	3.515	3.525	3.666
Dirigenti	95	84	80	75	69
Impiegati	1.444	1.360	1.372	1.375	1.320
Operai	3.250	1.888	2.063	2.075	2.277
Costo del personale	338.974	342.448	285.234	253.641	221.090

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	15,0	13,0	9,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	85,0	87,0	91,0
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	1,0	1,0	1,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	99,0	99,0	99,0
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	100,0	100,0	100,0
Ristrutturazione	-	-	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Milano Santa Giulia Arena Palaltalia	Italia	Terziario	2023	385.093	50,0
Polimi Goccia di Bovisa	Italia	Edificio Universitario	2024	152.578	45,0

·4·

Colombo Costruzioni

L'impresa festeggia 120 anni confermandosi attiva solo in edilizia (prestigiosa quanto lo sono i grattacieli). È leader negli edifici terziari/direzionali che le consentono i migliori dati reddituali del quinquennio. Un suo vanto è la realizzazione (con Cmb) dell'avveniristico CityWave a Milano

Dopo la flessione del 2024, l'impresa lecchese evidenzia la massima cifra d'affari del quinquennio incrementando nell'esercizio del suo 120° anniversario il valore della produzione civilistica del 18,2 percento e scala così due posizioni in classifica.
Colombo Costruzioni è una storica impresa familiare fondata nel lontano 1905 attiva esclusivamente in edilizia privata per conto terzi nel mercato italiano.
Fino al 2023 si è contesa con CMB la leadership nazionale nella realizzazione di edifici alti (a Milano), per poi dare vita proprio con la cooperativa di Carpi a una fruttuosa collaborazione tramite la quale ha ottenuto due importanti contratti per la realizzazione di CityWave, doppio edificio per uffici progettato dalla società danese BIG nel quartiere CityLife (con Colombo capogruppo) e di "Life Tower", nuovo headquarter di A2A firmato ACPV Architects (in questo caso con CMB mandataria).
Nel 2025 la realizzazione di edifici terziari/direzionali si conferma il *core business* dell'impresa pesando per l'80,9 percento sui ricavi totali (in aumento rispetto al 70,7 percento dell'esercizio precedente). In calo è il settore residenziale, sceso dal 25,3 al 9 percento, cresce invece dall'1,5 al 7,5 percento quello ricettivo, mentre le opere di manutenzione pesano per il restante 2,6 percento.
Il conto economico civilistico 2025 oltre all'incremento del fatturato vanta i massimi dati reddituali dei cinque anni in esame: l'ebitda aumenta di quattro volte e mezzo rispetto all'anno precedente, l'ebit di quasi otto volte e l'utile netto di oltre venti volte a fronte del risicato valore del 2024.
La posizione finanziaria netta si conferma anche nell'ultimo anno attiva, migliorando del 65,2 percento dopo due esercizi in calo, mentre il patrimonio netto cresce del 21,4 percento toccando il massimo valore del quinquennio.
Il portafoglio ordini cresce per il secondo anno consecutivo del 2,7 percento potendo contare su tre importanti contratti in campo alberghiero nel capoluogo lombardo: la riqualificazione per conto di Silver Fir Capital Sgr di "Porta Romana 10", edificio storico vincolato e tutelato dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio che ospiterà un hotel a cinque stelle superior da 133 camere, firmato da Lissoni & Partners e del valore di 50 milioni; la trasformazione e il completamento di un edificio esistente in una struttura alberghiera di categoria 5 stelle superior da 154 camere progettato per conto di Jewels of Italy da Stefano Boeri Architetti (30 milioni) e, per conto dello stesso committente, la riqualificazione di un edificio esistente in una struttura ricettiva quattro stelle da 244 camere su progetto di Studio Nonis (25 milioni). Oltre alla cifra d'affari anche l'organico torna a crescere del 5,6 percento, i dirigenti passano da sei a 11 e di conseguenza il costo del personale aumenta del 4,3 percento.
Colombo Costruzioni è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015 e UNI EN ISO 45001:2018, ha ottenuto il Rating di Legalità (tre stelle), e redige sia un codice etico che un bilancio di sostenibilità. Il bilancio civilistico 2025 è revisionato da Deloitte.

COLOMBO COSTRUZIONI

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

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	260.786	220.710	257.628	157.325	147.447
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	260.786	220.710	234.628	156.500	147.447
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	14.667	3.240	6.529	3.025	5.862
Ebit	6.718	859	631	2.207	1.437
Utile al netto delle imposte	4.968	230	530	1.524	1.155
Patrimonio netto	28.232	23.264	23.034	22.504	20.980
Posizione finanziaria netta	- 26.746	- 16.193	- 22.245	- 42.088	- 27.822
Portafoglio ordini a fine esercizio	580.000	565.000	552.000	622.000	542.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	189	179	185	164	158
Dirigenti	11	6	5	7	6
Impiegati	138	131	135	107	103
Operai	40	42	45	50	49
Costo del personale	15.618	14.980	14.338	13.087	13.339

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	100,0	100,0	91,1
Edilizia pubblica	-	-	8,9
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	9,0	25,3	17,9
Edilizia ricettiva	7,5	1,5	1,0
Edilizia terziaria/direzionale	80,9	70,7	80,6
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare) Manutenzione Facility	2,6	2,5	0,5

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Corso di Porta Romana - realizzazione hotel 5 stelle superior - Fase 2	Milano	Ricettivo	2025	n.d.	n.d.
Corso Matteotti - realizzazione hotel 5 stelle superior	Milano	Ricettivo	2025	n.d.	n.d.
Porta Vittoria - edificio ad uso alberghiero	Milano	Ricettivo	2025	n.d.	n.d.
Unione 0 - complesso immobiliare	Sesto San Giovanni (MI)	Residenz./Terziario/Ricettivo	2024	n.d	n.d
A2A - Piazza Trento "Il Faro" - complesso immobiliare	Milano	Terziario/Direz.	2024	n.d.	n.d.

·5·

Impresa Tonon

Con 70 anni di storia è il gruppo (veneto) più diversificato. All'attività di edilizia (quasi interamente per clienti privati) accosta un'ampia gamma di società specializzate nella produzione oltre a una dedita a gare internazionali. L'ultimo quinquennio porta i migliori dati e anche lo stato patrimoniale soddisfa

Nell'esercizio del suo 70° anniversario il gruppo familiare trevigiano, giunto alla terza generazione, incrementa per il secondo anno consecutivo la cifra d'affari consolidata del 12,4 percento e aumenta la quota di ricavi in edilizia privata dal 44 al 48 percento guadagnando di conseguenza tre posizioni.

Fondata nel 1955 a Colle Umberto (TV), Impresa Tonon è a capo di un omonimo gruppo diversificato comprendente: una divisione impianti (meccanici, elettrici e speciali) e le società Toma (general contractor dedito a gare internazionali); Toscoveneta (specializzata in lavorazione di pietre e marmi); General Beton (che produce calcestruzzo, pavimenti industriali e inerti e che a sua volta controlla sette società); Valli Zabban (impermeabilizzanti bituminosi); Sintexcal (pavimentazioni stradali); General Admixtures (chimica per calcestruzzi); Antebiago (premiscelati speciali). Nel 2024 ha inoltre finalizzato una *joint venture* con il colosso svizzero di *private equity* Partners Group e Investire SGR per realizzare cinque strutture logistiche *last mile* e *big box* nel Nord Est. L'edilizia rappresenta oltre metà del fatturato del gruppo (ma solo per il 6 percento è pubblica), le infrastrutture calano dal 19,5 al 17 percento mentre il restante 29 percento è suddiviso tra servizi, sviluppo immobiliare, concessioni e impiantistica. L'attività in edilizia privata, in cui i lavori in conto terzi pesano per il 98 percento, è ripartita al 55 percento nel settore industriale/logistico, al 20 percento nel ricettivo, al 19 percento nel terziario/direzionale e nel rimanente 6 percento nel residenziale. Le nuove costruzioni rappresentano una quota del 78,5 percento dei ricavi, mentre le ristrutturazioni calano dal 27,3 al 21,5 percento. Il conto economico consolidato, dopo i cali dell'esercizio precedente, nel 2025 evidenzia i migliori dati reddituali del quinquennio: l'ebitda cresce del 22 percento, l'ebit del 25,1 percento e l'utile netto del 32,7 percento. Allo stesso modo lo stato patrimoniale evidenzia una posizione finanziaria netta ancora attiva e migliorata del 18,4 percento e un capitale netto aumentato del 10,1 percento. Il portafoglio ordini, che per il 2 percento riguarda contratti all'estero e per il 50 percento lavori di edilizia privata, si incrementa nel 2025 del solo 0,7 percento pur potendo contare su nuove commesse salite complessivamente del 5,7 percento e del 21,8 percento nel solo mercato privato. Tra i nuovi contratti acquisiti si segnalano: a Ferrara la riqualificazione di un edificio esistente in uno studentato da 11,3 milioni e 313 posti letto; a San Vito al Tagliamento (PN) l'ampliamento dello stabilimento del gruppo produttore di materiali da costruzione in legno, Kronospan Italia (7,6 milioni); a Novellara (RE) un nuovo centro commerciale Bennet da 11,7 milioni su un'area di 60 mila mq. Anche la forza lavoro aumenta per il secondo anno consecutivo dell'8,8 percento, i dirigenti salgono da nove a dieci e il costo del personale si incrementa del 14,8 percento. Impresa Tonon possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018 e dallo scorso anno redige un codice etico. Il bilancio consolidato 2025 è revisionato da Baker Tilly Revisa.

IMPRESA TONON

SOCIETÀ: Impresa Tonon Spa
INDIRIZZO: Via Menarè, 25 - 31014 Colle Umberto (TV)
SITO WEB: impresatonon.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	461.336	410.337	379.969	382.126	403.616
(di cui all'estero, in %)	-	-	9,4	10,0	19,0
Valore della produzione nella sola edilizia privata	221.441	180.715	170.986	152.850	167.907
(di cui all'estero, in %)	-	-	7,0	8,0	18,3
(di cui per conto terzi, in %)	98,0	95,9	96,5	97,0	97,0
Ebitda	61.023	50.010	56.313	30.506	36.165
Ebit	43.687	34.921	41.895	17.152	24.027
Utile al netto delle imposte	30.100	22.677	28.424	33.881	13.849
Patrimonio netto	252.366	229.303	211.830	187.971	155.345
Posizione finanziaria netta	- 13.588	- 11.480	- 4.751	7.991	17.157
Portafoglio ordini a fine esercizio	553.603	550.000	535.000	510.000	492.000
(di cui all'estero, in %)	2,0	7,0	7,5	7,0	8,0
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	276.802	230.000	260.000	249.000	221.400
(di cui all'estero, in %)	4,0	3,0	4,0	5,0	9,0
Ordini acquisiti nell'esercizio	465.000	440.000	430.000	410.000	385.000
(di cui all'estero, in %)	3,0	2,5	3,8	4,0	6,0
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	255.750	210.000	201.500	192.700	173.250
(di cui all'estero, in %)	2,0	3,0	3,5	4,0	7,0
Numero dipendenti	932	857	786	790	907
Dirigenti	10	9	10	10	10
Impiegati	349	340	319	326	357
Operai	573	508	457	454	540
Costo del personale	46.307	40.329	35.047	34.464	34.088

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	48,0	46,0	45,0
Edilizia pubblica	6,0	6,5	4,5
Immobiliare	5,0	6,0	7,0
Servizi	8,0	7,0	8,0
Concessioni	10,0	8,0	8,0
Impiantistica	6,0	7,0	6,0
Infrastrutture	17,0	19,5	21,5
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	6,0	2,0	6,0
Edilizia ricettiva	20,0	22,0	18,5
Edilizia terziaria/direzionale	19,0	17,6	18,0
Edilizia industriale/logistica	55,0	58,4	57,5
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	78,5	72,7	90,0
Ristrutturazione	21,5	27,3	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 (%)
Realizzazione di uno Studentato - Student House Srl	Ferrara	Ricettivo	2025	11.290	100,0
Ampliamento di edificio industriale - Kronospan Italia Srl	San Vito al Tagliamento (PN)	Industriale	2025	7.594	100,0
Realizzazione di centro commerciale - Gallerie Commerciali Bennet SpA	Novellara (RE)	Terziario	2025	11.740	100,0

·6·

Carron

Tra i maggiori general contractor riduce l'impegno nell'edilizia privata a poco più della metà del fatturato. È significativo il presidio di un mercato chiuso come l'Alto Adige tramite Carron Bau. Forte nell'edilizia terziaria/direzionale ha successo anche nella ricettiva. La redditività è ai massimi del quinquennio

Il gruppo trevigiano (ma con un'importante sede milanese ampliata quest'anno) dopo un triennio di crescita costante nel 2025 conferma la cifra d'affari consolidata dell'esercizio precedente (più 0,3 percento), ma la riduzione della quota di ricavi in edilizia privata da 60,4 a 55,7 percento gli costa una posizione in classifica.

Nata nel lontano 1963 a San Zenone degli Ezzelini (TV), Carron Cav. Angelo è una realtà familiare giunta alla seconda generazione che dal 2010 si è caratterizzata per una politica di acquisizioni tramite cui ha incorporato le imprese Cosbau, Adige Bitumi e un ramo di ZH aprendosi un canale preferenziale nel mercato alto atesino dove dal 2014 lavora attraverso la società Carron Bau. Orientata alla sostenibilità, al benessere delle persone e alla responsabilità sociale e ambientale, dal 2024 è diventata società benefit.

Dopo un breve tentativo in Svizzera lavora esclusivamente in ambito nazionale e realizza nel 2025 il 78,9 percento dei ricavi in edilizia (per il 23,2 percento pubblica) limitando al 15,4 percento l'impegno nelle infrastrutture.

Nel mercato privato la realizzazione di edifici terziari/direzionali si conferma il core business aziendale, incrementando la quota sul fatturato dal 52,5 al 55 percento, il residenziale cala invece dal 24,2 al 9 percento, così come l'industriale/logistico ma solo dal 7,7 al 7 percento. Al contrario cresce l'edilizia ricettiva passando dal 3,2 al 13 percento a cui si aggiunge un 15 percento nella costruzione di studentati. Le opere di ristrutturazione sono anche nell'ultimo anno prevalenti e crescono dal 71,5 al 77 percento mentre le nuove costruzioni si attestano al 23 percento.

Se la produzione nel 2025 è rimasta ai livelli dell'anno precedente il conto economico consolidato evidenzia i massimi numeri reddituali del quinquennio: l'ebitda sale del 17,7 percento, l'ebit del 17 percento e l'utile netto del 20,2 percento.

Ancora migliori sono i dati dello stato patrimoniale: infatti non solo la posizione finanziaria netta si conferma attiva per il quarto anno consecutivo ma migliora di un ulteriore 50,7 percento e il capitale netto aumenta del 23,5 percento.

Dopo la flessione del 2024 nell'ultimo anno torna a crescere anche il portafoglio ordini del 2,9 percento sebbene le commesse acquisite nel 2025 (tutte in edilizia privata) risultino ridotte del 6,3 percento. Tra queste si segnalano la ristrutturazione di un edificio direzionale milanese del valore di 32 milioni; la costruzione di un impianto di biometano a Padova da 37 milioni e la realizzazione di un complesso residenziale a Firenze da 24 milioni.

Nel 2025 risulta in crescita del 2,3 percento anche la forza lavoro, che vede però scendere da sei a cinque il numero dei dirigenti, con un incremento del costo del personale del 10,5 percento.

Carron possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2023, UNI EN ISO 39001:2012, SA8000:2014, ISO 37001:2016, ISO 20400:2017, UNI/PdR 74:2019, UNI/PdR 125:2022 e redige un codice etico. Il bilancio consolidato 2025 è revisionato da Deloitte.

CARRON
COSTRUZIONI GENERALI

SOCIETÀ: Carron Holding Srl
INDIRIZZO: Via Bosco 14/1 - 31020 San Zenone degli Ezzelini (TV)
SITO WEB: carron.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	381.375	380.117	334.508	307.638	245.748
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	212.517	229.476	226.100	183.100	153.150
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	57.659	48.897	31.459	21.685	16.881
Ebit	51.951	44.421	27.554	19.043	13.867
Utile al netto delle imposte	35.083	29.199	16.787	11.544	9.044
Patrimonio netto	166.170	134.588	108.129	85.164	74.126
Posizione finanziaria netta	- 78.216	- 51.912	- 3.200	- 16.351	13.291
Portafoglio ordini a fine esercizio	880.000	855.000	935.000	735.000	815.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	n.d.	455.000	500.000	507.000	560.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	225.000	240.000	500.000	284.000	242.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	225.000	233.000	243.100	n.d.	190.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	353	345	295	289	272
Dirigenti	5	6	7	7	7
Impiegati	224	219	191	184	192
Operai	118	115	92	79	73
Costo del personale	31.324	28.336	23.842	22.013	20.302

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	55,7	60,8	67,6
Edilizia pubblica	23,2	16,0	19,8
Immobiliare	-	-	-
Servizi	1,0	1,0	0,5
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	1,1	0,3	1,7
Infrastrutture	15,4	17,9	10,0
Altro (specificare)	3,6	4,0	0,4

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	9,0	24,2	34,5
Edilizia ricettiva	13,0	3,2	2,2
Edilizia terziaria/direzionale	55,0	52,5	49,7
Edilizia industriale/logistica	7,0	7,7	7,8
Altro (specificare)	17,0	12,7	5,8
Nuovo	23,0	28,5	42,0
Ristrutturazione	77,0	71,5	58,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Ristrutturazione edificio direzionale	Milano	Terziario/ direzionale	2025	32.000	100,0
Impianto biometano	Padova	Direzionale / Manifatturiero	2025	37.000	100,0
Realizzazione edificio residenziale	Firenze	Residenziale	2025	24.000	100,0

·7·

EXA Group

General contractor sui generis appartenente a Montefiore Investment si specializza nel contract per l'edilizia ricettiva e nel retail di lusso (soprattutto ristrutturazioni) ed è attivo per il 40 percento in ricchi mercati esteri. I valori reddituali sono ai massimi del quinquennio e così quelli patrimoniali

L'impresa milanese fa il suo esordio in classifica in settima posizione nonostante la flessione della cifra d'affari consolidata 2025 del 13,3 percento che segue la produzione record del quinquennio registrata nell'esercizio precedente.

EXA Group è il marchio sotto cui opera dal 2025 EXA MP, sorta di general contractor nato nel 2023 dalla fusione, sotto la guida di Montefiore Investment, di due realtà distinte ma già parte dello stesso gruppo dal 2018: EXA e Mobil Project. La prima, fondata nel 2005 e specializzata nel settore del retail di lusso e la seconda nata nel 1987 e impegnata in progetti contract chiavi in mano in campo ricettivo e residenziale.

Oggi l'impresa è attiva esclusivamente in edilizia privata lavorando sia in Italia che all'estero dove predilige mercati ricchi quali Europa, Medio Oriente e Usa realizzandovi il 40 percento del fatturato.

Nel 2025 i ricavi sono suddivisi tra interventi di hôtellerie di lusso, che rappresenta il 49 percento, e terziario (retail di alta gamma e uffici, 42 percento), mentre il settore residenziale è limitato al 9 percento. Se nel biennio precedente la totalità dei lavori riguardava ristrutturazioni, esse si confermano predominanti nel 2025 ma scendono al 94,4 percento in favore di una quota del 5,6 percento di realizzazioni ex-novo.

Nonostante il calo del fatturato, il conto economico consolidato nell'ultimo esercizio vanta i massimi numeri reddituali dei cinque anni in esame: l'ebitda aumenta del 36,8 percento, l'ebit del 29,5 percento e il risultato netto passa da una piccola perdita di 270 mila euro a un utile di 4,6 milioni.

È ottima anche la performance dello stato patrimoniale che registra, dopo un solo anno di indebitamento (di 8,4 milioni), il ritorno a una posizione finanziaria netta attiva per 21,1 milioni e l'incremento del capitale netto del 9,1 percento.

A fine 2025 lo stesso portafoglio ordini cresce del 5,7 percento grazie a contratti quali: la nuova boutique flagship di De Beers a Parigi disegnata da Pierre-Yves Rochon; il nuovo punto vendita Primark all'interno del centro commerciale "Gli Orsi" di Biella; il ristorante milanese Sushisamba all'interno della Torre Velasca; il polo gastronomico "Mercato Centrale" nel nuovo quartiere Waltherpark progettato da David Chipperfield Architects a Bolzano. Spiccano anche i lavori in corso per il Belmond Hotel Cipriani di Venezia, che ospita il ristorante stellato Oro ridisegnato dallo statunitense Peter Marino, e per il Grand Hotel Ampezzo a Cortina (BL), i cui interni sono firmati dalla società francese Zuretti Design.

L'organico, pur in presenza di un calo dei ricavi, cresce del 10,3 percento vedendo aumentare il numero dei dirigenti da sei a 11 e il costo del personale del 7,3 percento.

EXA Group possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI EN ISO 14064-1:2019 e la britannica CHAS (Contractors Health and Safety Assessment Scheme), oltre a redigere un codice etico. Il bilancio consolidato 2025 è revisionato da EY.

SOCIETÀ: EXA MP Srl
INDIRIZZO: Via Cappuccini, 2 - 20122 Milano
SITO WEB: exagroup.net

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	177.880	205.076	168.531	175.482	132.386
(di cui all'estero, in %)	40,0	43,0	48,0	48,0	40,0
Valore della produzione nella sola edilizia privata	177.880	205.076	168.531	175.482	132.386
(di cui all'estero, in %)	40,0	43,0	48,0	48,0	40,0
Ebitda	18.099	13.226	14.422	12.319	6.875
Ebit	10.901	7.291	7.416	5.247	5.113
Utile al netto delle imposte	4.581	- 270	742	1.111	2.664
Patrimonio netto	44.602	40.889	53.549	36.013	34.533
Posizione finanziaria netta	- 21.074	8.433	- 9.335	- 1.055	4.213
Portafoglio ordini a fine esercizio	425.000	402.000	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	n.d.	40,0	n.d.	n.d.	n.d.
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	n.d.	402.000	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	n.d.	40,0	n.d.	n.d.	n.d.
Ordini acquisiti nell'esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	40,0	43,0	48,0	48,0	40,0
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	40,0	43,0	48,0	48,0	40,0
Numero dipendenti	192	174	170	121	95
Dirigenti	11	6	2	2	2
Impiegati	180	167	167	118	92
Operai	1	1	1	1	1
Costo del personale (migliaia di euro)	15.636	14.571	13.022	10.370	8.267

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
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 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	9,0	5,5	6,2
Edilizia ricettiva	49,0	59,5	56,8
Edilizia terziaria/direzionale	42,0	35	37
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	5,6	-	-
Ristrutturazione	94,4	100,0	100,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Waltherpark Bolzano - Waltherpark AG	Bolzano	Terziario/ direzionale	2025	n.d.	n.d.
Ristorante Sushisamba Milano - Sunset SS srl	Milano	Ricettivo	2025	n.d.	n.d.
Primark Biella - Primark Italy Spa	Biella	Terziario/ direzionale	2025	n.d.	n.d.
De Beers Paris - De Beers Diamonds Jewellers Ltd	Paris	Terziario/ direzionale	2025	n.d.	n.d.
Belmond Hotel Cipriani - Hotel Cipriani SPA	Venezia	Ricettivo	2024	n.d.	n.d.

·8·

ICM

Tra i maggiori general contractor riduce a un quinto del fatturato il peso dell'edilizia privata. Già nota col nome Maltauro ha ancora il core business (in leggero calo) nell'edilizia industriale/logistica. Migliora il conto economico ma peggiora leggermente lo stato patrimoniale. Il portafoglio ordini è ancora record

Il gruppo vicentino prosegue il trend di crescita che ha caratterizzato l'intero quinquennio evidenziando nel 2025 un incremento della cifra d'affari consolidata del 12,8 percento, ma perde quattro posizioni in classifica scontando la riduzione della quota di ricavi in edilizia privata da 36,7 a 20,6 percento.

ICM è una realtà ultracentenaria fondata a Recoaro Terme (VI) nel 1921 da Giuseppe Maltauro (del cui nome si fregiava fino al 2016) che nel corso degli anni si è consolidata fino a diventare nel 2025 l'ottava impresa di costruzioni generali italiana. Per sviluppare l'attività all'estero dal 2022 è in essere una partnership con l'operatore internazionale del settore Keystone Enterprises, presente nel capitale dell'impresa con una quota del 26 percento. Nel 2025 i ricavi oltre confine sono limitati al 17 percento, ma con una crescita dallo 0,2 al 7,2 percento nella sola edilizia privata. Se nel 2024 i lavori edili avevano un peso del 55 percento (18,3 percento pubblici), nell'ultimo esercizio essi calano al 20,6 percento (solo privati) in favore di un forte incremento delle opere infrastrutturali, la cui quota sui ricavi passa dal 45 al 77 percento. Vi è da segnalare un residuale 2,4 percento di manutenzioni, del tutto assente nel biennio precedente.

Limitando l'analisi al solo mercato privato l'edilizia industriale/logistica si conferma il *core business* pur in calo dal 54,4 al 45,8 percento. Scende anche il terziario/direzionale dal 39 al 34,8 percento mentre il residenziale assume importanza e cresce al 19,4 percento (era solamente lo 0,4 percento due anni prima). Le opere edili di ICM nel 2025 sono esclusivamente in conto terzi e riguardano solamente nuove realizzazioni.

Il conto economico consolidato 2025, oltre a un'espansione della produzione, evidenzia un miglioramento dell'ebitdar (ICM infatti somma all'ebitda noleggi e affitti) del 10,2 percento e dell'ebit del 9,2 percento ma sconta un calo dell'utile netto del 28,7 percento.

A livello finanziario si nota invece un peggioramento dell'indebitamento netto del 19,9 percento che non desta però preoccupazioni in quanto totalmente coperto da un patrimonio netto pur in calo del 6,2 percento.

Nel 2025 il portafoglio ordini si mantiene sui livelli record dell'anno precedente (meno 0,4 percento) e mostra un aumento della quota in edilizia privata dal 13,2 al 19,8 percento nonostante una riduzione delle commesse nello specifico settore del 13,8 percento. Tra questi spicca la realizzazione di un nuovo datacenter a Milano del valore di 203 milioni, di capannoni a uso officina rimessaggio a Napoli da 89 milioni e di un hangar per la manutenzione di velivoli a Novara (25 milioni).

Per il secondo anno consecutivo l'organico aumenta del 15,2 percento (ma il numero di dirigenti rimane invariato a 37) con un conseguente incremento del costo del personale del 23,1 percento.

ICM è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI ISO 45001:2018, UNI ISO 39001:2016, SA 8000:2014, UNI ISO 37001:2016, ISO 30415:2021, UNI EN ISO 50001:2018, UNI/PdR 125:2022 e redige un bilancio di sostenibilità oltre che un codice etico. Il bilancio consolidato 2025 è revisionato da Deloitte.

ICM SpA

SOCIETÀ: ICM Spa
INDIRIZZO: Viale Industria, 42 - 36100 Vicenza
SITO WEB: gruppoicm.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	804.207	712.667	682.869	596.164	454.176
(di cui all'estero, in %)	17,0	21,0	36,8	38,6	51,8
Valore della produzione nella sola edilizia privata	165.660	261.517	92.602	75.570	52.297
(di cui all'estero, in %)	7,2	0,2	1,2	0,5	20,5
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	n.d.	100,0	99,5	98,0
Ebitdar	72.388	65.681	69.651	67.551	73.578
Ebit	36.219	33.173	34.994	13.778	20.861
Utile al netto delle imposte	2.450	3.438	2.412	- 4.997	3.736
Patrimonio netto	110.718	118.059	118.633	117.196	92.233
Posizione finanziaria netta	103.923	86.679	64.545	113.397	99.862
Portafoglio ordini a fine esercizio	3.496.000	3.510.000	3.009.822	2.289.821	1.807.598
(di cui all'estero, in %)	16,0	18,0	17,0	27,5	32,5
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	691.909	464.099	269.341	271.993	199.135
(di cui all'estero, in %)	0,9	-	0,5	0,4	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	743.000	1.100.000	1.402.870	1.078.387	484.895
(di cui all'estero, in %)	21,0	7,3	13,9	24,8	9,5
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	393.470	456.275	89.950	148.946	173.987
(di cui all'estero, in %)	-	-	2,5	1,0	1,6
Numero dipendenti	1.024	889	751	841	880
Dirigenti	37	37	31	28	25
Impiegati	531	481	436	464	435
Operai	456	371	284	349	420
Costo del personale	79.030	64.221	55.448	54.858	50.360

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	20,6	36,7	14,0
Edilizia pubblica	-	18,3	28,4
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	77,0	45,0	55,8
Manutenzioni	2,4	-	-
Altro (specificare)	-	-	1,7

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	19,4	6,6	0,4
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	34,8	39,0	38,4
Edilizia industriale/logistica	45,8	54,4	61,2
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 (%)
Costruzione Datacenter	Milano	Industriale logistica	2025	203.000	100,0
Hangar manutenzione velivoli	Novara	Industriale logistica	2025	25.000	100,0
Capannoni uso officina rimessaggio	Napoli	Industriale logistica	2025	89.000	100,0
Sogesid Area Belleli	Taranto	Industriale logistica	2024	51.000	100,0
Costruzione torre Direzionale	Milano	Terziario direzionale	2024	120.000	100,0

·9·

CEV

La quarta impresa veneta in questa classifica incrementa di un quarto la produzione. Il fatturato 2025 è al livello più alto e per oltre metà nel terziario/direzionale; i lavori di ristrutturazione si avvicinano a incidere per i due terzi. I valori reddituali (e patrimoniali) sono i migliori del quinquennio

L'impresa trevigiana nel 2025 non solo incrementa il valore della produzione civilistica del 25 percento (proseguendo un percorso di crescita che contraddistingue l'intero quinquennio) ma incrementa leggermente la quota dei ricavi in edilizia privata dall'88,8 all'89,5 percento guadagnando due posizioni in classifica.

Attiva con la ragione sociale attuale dal 1972, CEV è un'impresa familiare fondata nel 1945 da Antonio Vendramin e oggi gestita dal figlio e da quattro nipoti. La produzione è concentrata interamente nel settore edile (con un 11 percento per clienti pubblici) affiancando a un 96,3 percento di interventi in conto terzi una residuale quota di promozione immobiliare.

Costruzioni Edili Vendramin lavora esclusivamente sul territorio italiano partendo da un importante presidio del Veneto ma potendo vantare esperienze di rilievo in città delle dimensioni di Firenze, Milano e Roma dove è presente stabilmente con uffici, oltre a realizzazioni a Cortina d'Ampezzo (BL) e Matelica (MC). Proprio a Milano ha inaugurato nel settembre 2025 con Grassi & Crespi e Milani il villaggio olimpico firmato dalla società statunitense SOM per le Olimpiadi invernali di Milano-Cortina 2026, oggi diventato studentato.

I ricavi in edilizia privata sono suddivisi tra interventi: nel terziario/direzionale, che pesano nell'ultimo esercizio per il 53,5 percento (contro il 36,9 percento del 2024), ricettivi, scesi dal 43,9 al 32 percento e residenziali, calati dal 19,2 al 14,5 percento. Anche nel 2025 i lavori di ristrutturazione risultano prevalenti e salgono dal 56,1 al 62,5 percento, mentre le nuove costruzioni calano dal 43,9 al 37,5 percento.

Il conto economico civilistico 2025 non solo vanta un fatturato record ma anche i migliori numeri reddituali del quinquennio: l'ebitda cresce infatti del 31,6 percento, l'ebit del 32,1 percento e l'utile netto del 32,7 percento.

La posizione finanziaria netta si conferma attiva come negli altri quattro anni analizzati e migliora di un ulteriore 77,8 percento mentre il patrimonio netto cresce del 30,9 percento.

Unico dato in controtendenza è il lieve calo del portafoglio ordini (meno 1 percento) in cui però la quota dell'edilizia privata sale dal 71,7 al 77,5 percento grazie a nuove commesse aumentate del 18,8 percento. Tra i contratti acquisiti nell'ultimo anno spiccano: il restauro e il risanamento conservativo per conto di Edizione Property di Palazzo Borgazzi a Milano e la riqualificazione di Palazzo Pauer a Firenze che ospiterà otto appartamenti di lusso.

La forza lavoro cresce meno che proporzionalmente rispetto al fatturato (più 3,2 percento), i dirigenti si confermano sette e il costo del personale si incrementa del 26 percento.

CEV è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, oltre a redigere sia un codice etico che un bilancio di sostenibilità.

IMPRESA CEV

SOCIETÀ: C.E.V. Spa
INDIRIZZO: Via Castellana, 39/D - 31100 Treviso
SITO WEB: impresacev.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	170.787	136.578	107.080	74.681	57.278
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	152.787	121.304	104.750	74.681	57.278
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	96,3	95,5	97,8	100,0	100,0
Ebitda	24.438	18.564	14.840	9.696	5.271
Ebit	23.143	17.524	12.955	9.122	5.752
Utile al netto delle imposte	16.487	12.423	9.186	5.984	3.987
Patrimonio netto	69.911	53.424	41.001	31.815	33.828
Posizione finanziaria netta	- 34.670	- 19.496	- 7.619	- 7.462	- 4.472
Portafoglio ordini a fine esercizio	288.256	291.187	272.326	188.264	145.260
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	223.256	208.803	201.010	184.104	145.260
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	150.177	161.634	125.600	81.164	61.349
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	133.484	112.362	98.996	79.900	61.349
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	163	158	124	114	86
Dirigenti	7	7	3	2	2
Impiegati	80	75	55	54	40
Operai	76	76	66	58	44
Costo del personale	16.238	12.884	10.218	8.284	6.434

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	85,0	86,0	91,4
Edilizia pubblica	11,0	11,0	1,3
Immobiliare	4,0	3,0	7,4
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	14,5	19,2	35,4
Edilizia ricettiva	32,0	43,9	38,1
Edilizia terziaria/direzionale	53,5	36,9	20,3
Edilizia industriale/logistica	-	-	6,2
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	37,5	43,9	47,2
Ristrutturazione	62,5	56,1	52,8

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Restauro e Risan. Cons. Palazzo Borgazzi - Edizione Property SpA	Milano	Direzionale	2025	n.d.	100,0
Ristrutturazione e Riqualificazione Palazzo Pauer - Palazzo Pauer Srl	Firenze	Residenziale	2025	n.d.	80,0
Risanamento cons. e Ristruttur.ed. in Via Vespucci - INVESTIRE sgr	Milano	Direzionale	2024	n.d.	100,0
Ristrutturazione Palazzo Molin Erizzo - Palazzo Molin Erizzo Srl	Venezia	Ricettivo	2024	n.d.	100,0
Riqualificazione immobiliare ex Borsa Merci - Quarta Srl	Firenze	Ricettivo	2024	n.d.	100,0

· 10 ·

GSE Italia

Si conferma decima in questa classifica e appartiene al maggior general contractor tedesco, Goldberg. La sua attività è quasi interamente nell'ambito industriale/logistico. Si segnala per un programma di monitoraggio della soddisfazione dei clienti. Il conto economico sfiora il record di tre anni fa

La prima filiale di un gruppo straniero in classifica nell'esercizio 2025/26 (il bilancio è chiuso al 31 marzo 2026) evidenzia per il secondo anno consecutivo un incremento della cifra d'affari civilistica del 22,5 percento consolidando un ambito 10° posto.

Il gruppo francese GSE è attivo in Italia dal 1999, nel 2025 fattura 937 milioni dopo che nel 2019 è stato acquistato dal maggior general contractor tedesco Goldbeck (13° nella classifica dei top 50 gruppi europei elaborata da Guamari). Proprio il nuovo proprietario ha deciso di sviluppare l'attività di GSE Italia che nel 2018 fatturava solamente 3 milioni.

L'impresa (società benefit dal 2025) tramite le sedi di Milano e Roma lavora esclusivamente per conto terzi evitando quindi l'esposizione finanziaria tipica delle imprese che sviluppano anche propri progetti immobiliari. Essa opera in ambito nazionale specializzandosi in interventi di edilizia privata che per il 90 percento riguardano strutture industriali/logistiche, per il 3 percento data center e per il rimanente 2 percento immobili terziari/direzionali. Com'è tipico per imprese attive in questi settori, la quasi totalità dei ricavi deriva da nuove costruzioni (99 percento) mentre le ristrutturazioni restano marginali.

GSE Italia ha avviato un programma di monitoraggio della soddisfazione dei clienti nel corso di tutte le fasi progettuali che nell'ultimo esercizio ha raggiunto un tasso del 95 percento (con il 72 percento di clienti molto soddisfatti).

Il conto economico civilistico 2025/26 evidenzia dati reddituali in forte crescita che sfiorano i numeri record del 2022/23: l'ebitda aumenta infatti del 47 percento; l'ebit del 37,6 percento e l'utile netto del 34,5 percento.

Lo stato patrimoniale da una parte registra un incremento del capitale netto del 29,2 percento, dall'altra la posizione finanziaria netta si mantiene attiva pur peggiorando il suo valore assoluto dell'11,8 percento.

Il portafoglio ordini (al 100 percento in edilizia privata), dopo la decisa crescita dell'esercizio precedente, al 1° marzo 2026 risulta in calo dell'8,1 percento, scontando una riduzione delle commesse acquisite del 26,3 percento. Tra i contratti più recenti si segnalano: la realizzazione per conto di Garbe Industrial Real Estate Italy del centro Golden Gate South Milan Logistics a Torrevecchia Pia (PV) del valore di 31,7 milioni; di un nuovo immobile per P3 Logistic Parks ad Altedo (BO) da 18,8 milioni; oltre che un centro logistico a Fidenza (PR) da 20,1 milioni.

Dopo due anni di calo, l'organico nell'ultimo esercizio torna a crescere del 19,7 percento, confermando la presenza di sei dirigenti ma la completa assenza di operai e incrementando il costo del personale dell'8,3 percento (toccando così il massimo valore del quinquennio).

GSE Italia è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, Great Place to Work ed EcoVadis Platinum per la sostenibilità aziendale, oltre a redigere un codice etico. Il bilancio civilistico 2025/26 è revisionato dalla società G&G.

GSE
a GOLDBECK company

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

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	150.303	122.715	120.991	256.609	124.623
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	150.303	122.715	120.991	256.609	124.623
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	21.286	14.481	14.920	21.307	9.911
Ebit	15.677	11.394	6.965	16.648	8.316
Utile al netto delle imposte	16.566	12.318	8.438	17.234	8.317
Patrimonio netto	13.659	10.571	7.667	12.716	6.330
Posizione finanziaria netta	- 34.759	-39.416	-24.539	- 43.237	- 32.344
Portafoglio ordini a fine esercizio	146.100	158.900	87.136	134.304	209.709
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	146.100	158.900	87.136	134.304	209.709
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	138.400	187.800	71.978	185.968	187.473
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	138.400	187.800	71.978	185.968	187.473
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	73	61	65	73	55
Dirigenti	6	6	4	4	4
Impiegati	67	55	61	69	51
Operai	-	-	-	-	-
Costo del personale	7.744	7.152	6.555	6.976	4.231

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
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 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	-	-	-
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	2,0	4,0	10,0
Edilizia industriale/logistica	90,0	95,0	80,0
Altro (specificare)	3,0	1,0	10,0
Nuovo	99,0	99,0	100,0
Ristrutturazione	1,0	1,0	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Centro logistico	Fidenza	Logistico	2026	20.100	100,0
Centro logistico	Altedo	Logistico	2025	18.800	100,0
Centro logistico	Torrevecchia Pia	Logistico	2025	31.700	100,0
Centro logistico	Maranello	Logistico	2025	31.500	100,0
Centro logistico	Tortona	Logistico	2024	53.400	100,0

· 11 ·

Coccia Vincenzo

Raggiunge il massimo fatturato della sua storia, quasi interamente dedicato all'edilizia privata. Opera in centro Italia (e a Milano). Nell'ultimo quinquennio ha moltiplicato per 20 il fatturato sia per i lavori nei crateri sismici che per gli incentivi superbonus. Nel 2025 l'utile netto si incrementa della metà

Guadagna cinque posizioni in classifica l'impresa abruzzese (ma dal 2024 ha sede legale a Milano) che dopo la piccola flessione del 2024, nell'ultimo esercizio incrementa il valore della produzione civilistica del 20,7 percento raggiungendo le massime dimensioni della sua storia, ma riduce la quota in edilizia privata dal 100 al 96,8 percento.

Fondata nel 1977 a Mosciano Sant'Angelo (TE) dall'omonimo imprenditore, Coccia Vincenzo è un'azienda familiare specializzata in interventi di edilizia residenziale in conto terzi per clienti privati, ma nell'ultimo biennio ha ottenuto i primi contratti in ambito pubblico, settore che ha raggiunto una quota del 3,2 percento sui ricavi 2025.

A livello geografico la società è impegnata principalmente in due aree distinte presidiate attraverso ben dieci sedi: l'Italia centrale, Abruzzo, Marche e Umbria in primis, e la piazza milanese.

Tra il 2021 e il 2023 l'impresa ha vissuto un periodo di enorme sviluppo (oggi fattura oltre 20 volte rispetto al 2020) in parte grazie ai lavori legati ai "crateri sisma 2009 e 2016/17 (all'Aquila e in Umbria)", ma soprattutto agli incentivi fiscali "superbonus". Non a caso tuttora i lavori di ristrutturazione incidono per l'87 percento sui ricavi 2025, contro il solo 13 percento relativo a nuove realizzazioni.

Il conto economico civilistico 2025 evidenzia da una parte un calo dell'ebitda (meno 14,1 percento), ma dall'altra un ebit quasi raddoppiato e un utile netto incrementato del 57,2 percento.

A livello di stato patrimoniale si osserva un aumento dell'indebitamento finanziario netto dell'84,6 percento (il valore massimo del quinquennio), ma sebbene per il terzo anno si confermi maggiore rispetto al capitale netto (cresciuto del 24,7 percento), la situazione non desta preoccupazioni visto il rapporto pfn/ebitda (1,96) ancora lontano da livelli di guardia.

Anche il portafoglio ordini a fine 2025 raggiunge numeri record grazie a una crescita del 19,1 percento. Tra i contratti acquisiti nell'ultimo anno (e nei primi mesi del 2026) si segnalano: la riqualificazione di Palazzo Collio a San Severino Marche (MC) del valore di 4,5 milioni; la ristrutturazione dell'hotel Europa a Norcia (PG) da 7,9 milioni; la ricostruzione post-sisma di alcuni edifici residenziali a Tolentino (MC) da 4,1 milioni.

Alla crescita della cifra d'affari corrisponde un aumento ancora più accentuato (più che raddoppiato) della forza lavoro, che vede anche salire da uno a cinque il numero dei dirigenti, con conseguente incremento del costo del personale del 90,1 percento.

Coccia Vincenzo possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI ISO 37001:2016, SA 8000:2014 e UNI/PdR 125:2022, il rating di legalità (tre stelle), ha approvato un modello di organizzazione e controllo ex-dlgs 231/2001 e inoltre redige un codice etico. Il bilancio civilistico 2025 è revisionato da Kpmg.

COCCIA COSTRUZIONI

SOCIETÀ: Coccia Vincenzo Srl
INDIRIZZO: Via Cerva, 30 - 20122 Milano
SITO WEB: cocciacostruzioni.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	128.105	106.110	110.542	43.598	21.174
(di cui all'estero, in %)	–	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	124.006	106.110	110.542	43.598	N.D.
(di cui all'estero, in %)	–	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	n.d.
Ebitda	18.048	21.006	24.990	6.814	4.228
Ebit	13.000	6.783	24.152	6.404	4.036
Utile al netto delle imposte	5.586	3.553	13.772	3.418	2.473
Patrimonio netto	23.513	18.859	18.945	6.174	2.755
Posizione finanziaria netta	35.447	19.206	9.928	6.357	3.824
Portafoglio ordini a fine esercizio	231.600	194.400	167.400	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	n.d.	194.400	167.400	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	165	81	53	43	24
Dirigenti	5	1	-	-	-
Impiegati	69	50	30	16	8
Operai	91	30	23	27	16
Costo del personale	9.757	5.132	2.962	2.025	958

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	96,8	100,0	100,0
Edilizia pubblica	3,2	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	100,0	100,0	100,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	13,0	14,0	10,0
Ristrutturazione	87,0	86,0	90,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Hotel Europa	Norcia (PG)	Ricettivo	2026	7.900	100,0
Consorzio D7-2 Porz. Garibaldi	Tolentino (MC)	Residenziale	2026	4.100	100,0
Asp 1	Teramo	Pubblico	2025	4.100	100,0
Palazzo Collio	San Severino Marche (MC)	Residenziale	2025	4.500	100,0
Edificio Condominiale Cuore di Sorbo	Ussita (MC)	Residenziale	2024	33.400	100,0

· 12 ·

Nessi & Majocchi

Con cent'anni di storia l'impresa comasca, in origine attiva nei lavori pubblici, oggi è tutta dedita all'edilizia privata con netta prevalenza dell'alberghiera e delle ristrutturazioni. Dopo due anni di crescita i dati reddituali si ridimensionano (specie l'utile netto). Il portafoglio ordini è prestigioso

Dopo due anni di crescita l'impresa comasca che festeggia quest'anno il centenario riduce del 10,2 percento il valore della produzione civilistica ma conserva ugualmente la 12° posizione in classifica guadagnata nella scorsa edizione.

La storica azienda familiare deve la sua ragione sociale ai nomi degli imprenditori Venanzio Nessi e Angelo Majocchi che la fondarono come impresa di costruzioni specializzata in infrastrutture. Una vocazione che negli ultimi trent'anni è stata abbandonata a favore dell'edilizia in conto terzi per clienti privati fino a rappresentare oggi la totalità dei ricavi.

Fatto salvo per un intervento di ristrutturazione di un hotel in Algeria al fianco di Vittadello che pesa nel 2025 per lo 0,6 percento del fatturato, Nessi & Majocchi lavora esclusivamente in Italia concentrando gli interventi tra Como e Milano pur vantando di recente cantieri in Liguria e Sardegna per la realizzazione di strutture ricettive.

Non a caso l'edilizia alberghiera è il settore che pesa maggiormente sui ricavi 2025 dell'impresa con una quota del 76,9 percento (in crescita rispetto al 47,4 percento del 2024), seguita dal terziario/direzionale, sceso dal 32,3 al 16,8 percento, e dal residenziale, passato da 18,7 a 5,4 percento. Se negli ultimi anni la maggior parte dei lavori riguardavano costruzioni ex-novo, nel 2025 queste scendono dall'89,9 al 37,9 percento in favore delle ristrutturazioni, salite dal 10,1 al 62,1 percento.

Analizzando il conto economico civilistico si nota che i numeri reddituali seguono lo stesso andamento del fatturato scontando un ridimensionamento (più accentuato) dopo due esercizi di crescita: l'ebitda cala infatti del 60 percento, l'ebit del 63,4 percento e l'utile netto dell'82 percento.

La posizione finanziaria netta, dopo un biennio in cui era attiva, torna nel 2025 a evidenziare un indebitamento di 1,5 milioni, ampiamento coperto dal patrimonio netto che si mantiene sui livelli del 2024 (meno 0,1 percento).

Il portafoglio ordini evidenzia anch'esso una riduzione ma solo del 4,8 percento e può contare su nuove commesse quali: la realizzazione per conto di Prelios dell'hotel Le Palme ad Arzachena (SS) su progetto di Artelia Italia e di Patricia Urquiola per gli interni (del valore di 47 milioni); la seconda fase per conto di Kervis di BiM (Bicocca incontra Milano), riqualificazione firmata Piuarch dell'area progettata negli anni '90 da Gregotti Associati. L'intervento complessivo di building retrofit riguarda un'area di 50 mila mq suddivisi tra 43 mila per uffici e 7 mila per spazi retail per un valore di 105 milioni.

Nonostante il piccolo ridimensionamento, la forza lavoro si incrementa del 4,5 percento, con l'aumento anche dei dirigenti (assenti fino al 2023) da tre a quattro e del costo per il personale del 7,8 percento.

Nessi & Majocchi possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, il rating di legalità due stelle ++ e il marchio Responsible Building, ha ottenuto il livello oro del "Cantiere a impatto sostenibile" promosso da Assimpredil Ance, è stata premiata nel 2025 con il Cassa Edile Award e redige un codice etico.

N&M
NESSI & MAJOCCHI

SOCIETÀ: Nessi & Majocchi Spa
INDIRIZZO: Via Regina Teodolinda, 49/a - 22100 Como
SITO WEB: nessimajocchi.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	106.909	119.065	95.330	55.635	64.222
(di cui all'estero, in %)	0,6	1,3	3,0	3,6	1,7
Valore della produzione nella sola edilizia privata	106.909	119.065	95.330	55.635	64.222
(di cui all'estero, in %)	0,6	1,3	3,0	3,6	1,7
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	2.629	6.568	4.823	1.293	1.656
Ebit	2.162	5.903	4.485	1.224	1.337
Utile al netto delle imposte	602	3.340	1.995	263	458
Patrimonio netto	18.562	18.576	17.563	15.568	15.305
Posizione finanziaria netta	1.519	-2.295	-1.450	11.034	7.320
Portafoglio ordini a fine esercizio	140.000	147.000	180.000	95.000	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	1,0	3,6	10,0	n.d.
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	140.000	147.000	180.000	95.000	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	1,0	3,6	10,0	n.d.
Numero dipendenti	92	88	83	77	74
Dirigenti	4	3	-	-	-
Impiegati	76	71	70	64	59
Operai	12	14	13	13	15
Costo del personale	8.842	8.199	7.720	6.277	6.338

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
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 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	5,4	18,7	20,9
Edilizia ricettiva	76,9	47,4	31,9
Edilizia terziaria/direzionale	16,8	32,3	33,5
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	0,9	1,6	13,7
Nuovo	37,9	89,9	86,3
Ristrutturazione	62,1	10,1	13,7

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Prelios - Hotel Le Palme	Arzachena (OT)	Ricettivo	2025	47.000	100,0
Fondazione Fiera Milano - Una Hotels	Milano	Ricettivo	2024	57.000	58,3
Como Property - Mama Shelter	Como	Ricettivo	2024	30.000	100,0
Villa Giuseppina	Como-prov.	Ricettivo	2023	45.000	100,0
Kervis - B.I.M. (fase 1 - fase 2	Milano	Terziario	2023- 2025	105.000	61,8

· 13 ·

Impredo

Da poco tempo per il 50 percento di proprietà di Lmvd Capital l'impresa romana fattura il 50 percento in edilizia residenziale. Nel conto economico cresce solo l'utile netto e nello stato patrimoniale l'indebitamento finanziario supera (di poco) il patrimonio. Ma, rarità vanta quattro dirigenti

Dopo la forte crescita dell'esercizio precedente l'impresa romana sconta un ridimensionamento del 13,5 percento della cifra d'affari civilistica 2025 che, sommata a un lieve calo della quota in edilizia privata dal 98,3 al 94,4 percento, le costa quattro posizioni in classifica.

Impredo nasce a Roma nel 2014 su iniziativa dell'imprenditore Davide D'Orazio e da subito si specializza in opere edili in conto terzi sia per clienti privati che, da due anni, pubblici (questi ultimi saliti nel 2025 al 5,5 percento dei ricavi). Un ulteriore passo nello sviluppo dell'azienda (società benefit dal 2021) è stata la partecipazione del 50 percento acquisita da Lmvd Capital lo scorso marzo.

Tutti i lavori vengono realizzati a livello nazionale presidiando in particolar modo l'asse Roma-Milano, ma con alcune esperienze anche in Toscana e Puglia. Nel 2025 Il fatturato nel mercato privato riguarda per il 51 percento interventi di edilizia residenziale (scesa rispetto al 72,7 percento dell'anno precedente), per il 37,8 percento terziaria/direzionale (era l'11,6 percento) e per l'11,2 percento ricettiva (era il 15,7 percento). Se la maggioranza dei ricavi si riferisce a nuove realizzazioni (62,5 percento), le ristrutturazioni crescono nel 2025 dal 30,7 al 37,5 percento.

La redditività sconta la contemporanea conclusione di importanti commesse avviate negli esercizi precedenti e l'inizio di nuove iniziative: l'ebitda infatti passa da positivo per 1,5 milioni a negativo per 1,7 milioni e l'ebit da positivo per 1,1 milioni a negativo per 2,1 milioni. Solo il risultato netto cresce e di ben 25 volte, ma rispetto a un utile che nel 2024 valeva eccezionalmente solo 17 mila euro.

Lo stato patrimoniale evidenzia un indebitamento finanziario netto che, quasi azzerato nel 2024, nell'ultimo esercizio sale a 2,4 milioni, risultando superiore al capitale netto pur cresciuto del 67,9 percento. Il portafoglio ordini si riduce a fine 2025 del 34,1 percento (ma la quota in edilizia privata sale leggermente dal 96,8 al 97,9 percento) nonostante nuove commesse che nel 2025 sono quasi triplicate. Tra i contratti acquisiti nell'ultimo anno si segnalano: a Roma la realizzazione di uno studentato per conto di GSA da 31,1 milioni; la riqualificazione in qualità di impresa esecutrice (insieme a Italia Costruzioni) del consorzio Arco Lavori di un immobile residenziale (12,9 milioni); la ristrutturazione delle unità immobiliari di proprietà di Fondazione Enasarco (10 milioni); la riqualificazione di un complesso a uso promiscuo residenziale e commerciale denominato House of Minerva per conto di Investire SGR (24,7 milioni). Inoltre, nel giugno 2026, ha firmato il contratto per i lavori di ristrutturazione e ampliamento dell'ex-"Relais del Cardinale" in una struttura 5 stelle lusso di Rocco Forte Hotels a Fasano (BR) del valore di 38,9 milioni.

Nel 2025 la forza lavoro, nonostante il calo di fatturato, cresce anche se solo dello 0,6 percento e vede raddoppiare il numero dei dirigenti da due a quattro con un conseguente aumento del costo del personale del 4,3 percento.

Impredo è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, SA 8000:2014, UNI PdR 125:2022, ISO 20400:2017 e ISO 50001:2018, oltre a redigere un codice etico. Il bilancio civilistico 2025 è revisionato da PwC.

SOCIETÀ: Impre.Do Spa Unipersonale
INDIRIZZO: Via Tiburtina, 1072 - 00156 Roma
SITO WEB: impredo.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	108.947	125.942	70.665	46.454	21.880
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	102.895	123.859	70.665	46.454	21.880
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	- 1.690	1.512	1.807	2.050	818
Ebit	- 2.084	1.053	1.334	1.604	489
Utile al netto delle imposte	770	17	227	817	77
Patrimonio netto	1.904	1.134	1.117	1.707	1.105
Posizione finanziaria netta	2.427	49	3.536	1.838	- 1.499
Portafoglio ordini a fine esercizio	157.300	238.638	289.997	190.639	89.791
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	154.051	230.909	262.959	172.865	81.419
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	137.243	48.188	27.038	17.775	8.372
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	137.243	47.224	27.038	17.775	8.372
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	180	179	177	149	129
Dirigenti	4	2	3	1	1
Impiegati	70	68	66	51	35
Operai	106	110	108	97	93
Costo del personale	11.610	11.129	9.864	7.905	4.560

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	94,4	98,3	100,0
Edilizia pubblica	5,6	1,7	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	51,0	72,7	74,9
Edilizia ricettiva	11,2	15,7	10,4
Edilizia terziaria/direzionale	37,8	11,6	14,6
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	62,5	69,3	62,1
Ristrutturazione	37,5	30,7	37,9

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Opere di ristrutturazione e ampliamento di una struttura turistico ricettiva sita in fasano denominata Relais del cardinale - ARTELIA ITALIA	Fasano (BR)	Ricettivo	30.06.2026	38.884	100,0
Riqualificazione strutturale, architettonica ed impiantistica dell'immobile sito in Via Paolo di Dono 223 a Roma - ARCO LAVORI	Roma	Residenziale	28.04.2025	12.923	100,0

· 14 ·

SECAP

La maggiore impresa torinese è da sempre familiare e più che centenaria. Lavora con ugual successo a Milano per quasi la metà realizzando edilizia terziaria/direzionale. Con netta prevalenza delle ristrutturazioni. I dati reddituali sono in calo dopo quelli record del 2023

La maggiore impresa torinese in classifica nel 2025 torna a crescere del 29,7 percento dopo la flessione della cifra d'affari civilistica dell'esercizio precedente, ma guadagna solo quattro posizioni scontando un calo della quota di ricavi in edilizia privata dal 94,9 all'84 percento.

Fondata nella forma attuale nel 1985 a Torino, Società Edile Costruzioni Appalti Provvisiero è un'azienda familiare con origini molto più antiche, che risalgono alla ditta individuale che il capostipite Sebastiano Provvisiero fondò nel Napoletano nel 1911. L'impresa, diventata società per azioni nel 2001, si specializza in interventi edili principalmente per clienti privati in conto terzi, sebbene si noti un crescente impegno nel mercato pubblico che nel 2025 rappresenta il 15 percento (era appena il 4 percento due anni prima). Sebbene nel 2025 l'attività immobiliare pesi solo per lo 0,5 percento, oggi l'impresa sta promuovendo il recupero dello storico Palazzo Sommariva di Torino: intervento da 20 milioni che prevede la conversione dell'immobile a destinazione residenziale e ricettiva. A livello geografico Secap lavora esclusivamente in Italia, concentrando i cantieri sull'asse Torino-Milano. I lavori di edilizia privata riguardano per il 45 percento strutture terziarie/direzionali (lievemente cresciute rispetto al 40 percento del 2024), per il 18 percento residenziali (erano il 20 percento), per il 16 percento industriali/logistiche (a fronte del 25 percento), per il 12 percento ricettive (erano il 5 percento) e per il restante 9 percento interventi di efficientamento energetico (che fino a due anni prima pesavano per il 40 percento). Le ristrutturazioni si confermano prevalenti e crescono nel 2025 dal 70 al 78 percento, con una conseguente riduzione dei lavori ex-novo dal 30 al 22 percento. Dopo i numeri record registrati nel 2023, il conto economico civilistico evidenzia per il secondo anno dati reddituali in calo: l'ebitda si riduce del 60,6 percento, l'ebit del 60,5 percento e l'utile netto del 41,3 percento.

La posizione finanziaria netta, al contrario, non solo è per il terzo anno consecutivo attiva, ma nel 2025 migliora di un ulteriore 6,5 percento, mentre il patrimonio netto si mantiene sui livelli dell'esercizio precedente (meno 0,8 percento).

Il portafoglio ordini tocca il massimo valore del quinquennio (più 17,4 percento) evidenziando un incremento della quota in edilizia privata dal 69,6 al 74,1 percento. I contratti per clienti privati acquisiti nel 2025 crescono del 10 percento e tra essi spiccano: a Torino la realizzazione di un complesso comprendente una stazione degli autobus e una struttura ricettiva da sette piani e 130 camere del valore di 23,7 milioni, oltre alla ristrutturazione e riqualificazione degli uffici di Reale Mutua (14 milioni); a Grugliasco (TO) l'ampliamento del centro commerciale "Nuovo Shopville Le Gru" in ati con Imp.Electric (62,6 milioni, 90 percento la quota Secap). L'organico sale del 2,9 percento raggiungendo il numero record dei cinque anni in esame, i dirigenti si confermano quattro e il costo del personale sale del 18,4 percento.

Secap possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, ISO 37001:2016, SA 8000:2014 e UNI/PdR 125:2022, oltre a redigere un bilancio di sostenibilità e un codice etico. Il bilancio civilistico 2025 è revisionato da EY.

SECAP

SOCIETÀ: S.E.C.A.P. Spa
INDIRIZZO: Via Asti, 25 - 10131 Torino
SITO WEB: secapspa.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	120.603	92.958	152.043	93.128	64.032
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	101.307	88.259	136.839	90.799	61.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	99,5	99,0	98,0	96,0	94,0
Ebitda	5.087	12.904	25.646	11.046	3.863
Ebit	3.665	9.272	21.330	8.776	2.700
Utile al netto delle imposte	2.865	4.883	8.101	5.440	1.892
Patrimonio netto	20.514	20.673	18.406	11.917	6.477
Posizione finanziaria netta	- 27.156	- 26.247	- 14.604	5.931	4.643
Portafoglio ordini a fine esercizio	270.000	230.000	250.000	250.000	170.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	200.000	160.000	200.000	210.000	150.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	150.000	140.000	150.000	160.000	110.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	110.000	100.000	120.000	130.000	92.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	105	102	93	80	80
Dirigenti	4	4	2	4	4
Impiegati	55	59	52	38	42
Operai	46	39	38	38	35
Costo del personale	7.415	6.262	6.445	5.531	4.123

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	84,0	90,5	92,5
Edilizia pubblica	15,0	8,0	4,0
Immobiliare	0,5	1,0	3,0
Servizi	0,5	0,5	0,5
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	18,0	20,0	14,0
Edilizia ricettiva	12,0	5,0	8,0
Edilizia terziaria/direzionale	45,0	40,0	20,0
Edilizia industriale/logistica	16,0	25,0	18,0
Altro (specificare)	9,0	10,0	40,0
Nuovo	22,0	30,0	35,0
Ristrutturazione	78,0	70,0	65,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Klepierre - Realizzazione ampliamento del Centro Commerciale SHOPVILLE LE GRU	Grugliasco (TO)	Terziario	2025	62.600	90,0
Immobiliare Fossata - Costruzione di una stazione per autobus a lunga percorrenza e una struttura ricettiva	Torino	Terziario/ Ricettivo	2025	23.650	100,0
Reale Mutua - Ristrutturazione e riqualificazione uffici di Via Corte D'appello	Torino	Terziario	2025	14.000	100,0

· 15 ·

S.A.C.

La blasonata impresa romana vanta il massimo fatturato del quinquennio, quasi tutto in edilizia (per la prima volta anche industriale/logistica). Nel (marginale) mercato pubblico collabora con successo con l'impresa Cobar. Un primato: la maggior posizione finanziaria netta attiva delle società in classifica

L'impresa romana continua a crescere registrando nel 2025 il massimo valore della produzione civilistico del quinquennio grazie a un incremento del 57,3 percento che le permette di scalare ben 16 posizioni in classifica nonostante una lieve riduzione della quota di ricavi in edilizia privata dal 49,3 al 47,9 percento.
Nata nel 1968 su iniziativa della famiglia Cerasi, Società Appalti Costruzioni è una realtà che realizza nell'ultimo esercizio il 98 percento del fatturato in edilizia (50 percento pubblica) quasi esclusivamente in conto terzi (lo sviluppo immobiliare è infatti sceso dal 3,5 all'1 percento). L'attività nelle infrastrutture, che anche negli scorsi anni risultava marginale, nel 2025 è del tutto assente.
In ambito pubblico, sta dando frutti la collaborazione con l'impresa pugliese Cobar, insieme alla quale lavora a importanti interventi quali il restyling dello stadio Franchi di Firenze e la realizzazione del nuovo palazzo di giustizia di Bari.
Nel privato i lavori nel 2025 sono ben suddivisi tra interventi di edilizia residenziale (32 percento), terziaria/direzionale (27 percento), ricettiva (25 percento) e - novità dell'ultimo esercizio - industriale/logistica (16 percento). Le ristrutturazioni si confermano preminenti, pur in calo dal 74 al 58 percento, mentre le nuove costruzioni salgono dal 26 al 42 percento. Il conto economico civilistico nel 2025 evidenzia ancora una volta i migliori numeri reddituali del quinquennio proseguendo il trend di crescita che caratterizza l'intero periodo in esame: l'ebitda aumenta del 63,5 percento, l'ebit del 65,7 percento e l'utile netto del 53,8 percento.
Lo stato patrimoniale vanta la maggior posizione finanziaria netta attiva in valore assoluto di tutte le imprese in classifica (confermatasi sui livelli dell'esercizio precedente) ed evidenzia un capitale netto incrementato del 19,4 percento.
Il portafoglio ordini, dopo il calo del 2024, nell'ultimo anno torna a crescere del 18,6 percento e incrementa la quota in edilizia privata dal 22,5 al 28,7 percento anche grazie a nuove commesse in questo specifico settore aumentate del 51,8 percento.
Tra i contratti acquisiti nel 2025 si segnalano: la ristrutturazione per conto di Fondazione Roma del seicentesco Palazzo Sciarra (8,3 milioni) e per conto di CDP Immobiliare dell'ex-Palazzo degli Esami di Roma (20,5 milioni); la realizzazione di un complesso residenziale nell'area romana di Casal Monastero per conto di Edilgiove su progetto di Studio Transit e in raggruppamento con la ben più piccola Stile Costruzioni Edili (115 milioni, 50 percento quota SAC).
L'organico mostra una crescita del 15,3 percento (ma i dirigenti restano fermi a quattro), con un incremento del costo del personale del 22,5 percento. SAC è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45000:2018, UNI EN ISO 50001:2018, SA 8000:2018, UNI EN ISO 37001:2016, UNI EN ISO 20400:2017, ISO 14064-1:2018, UNI ISO 30415:2021, UNI PdR 125:2022, UNI PdR 102:2021 e UNI ISO 17033:2020, aderisce a Global Compact delle Nazioni Unite, è iscritta all'Albo dei Gestori Ambientali, possiede il riconoscimento platinum per la sostenibilità rilasciato da EcoVadis, ha ottenuto tre stelle di rating di legalità e adotta un codice etico.

SAC società appalti costruzioni s.p.a.

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

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	205.590	130.738	107.963	94.340	81.393
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	98.555	64.500	75.574	49.282	41.510
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	98,0	98,0	98,0	98,0	98,0
Ebitda	35.639	21.791	17.483	12.037	9.245
Ebit	34.853	21.029	17.026	11.967	8.971
Utile al netto delle imposte	26.101	16.973	13.229	9.230	7.379
Patrimonio netto	148.360	124.259	109.286	97.557	89.827
Posizione finanziaria netta	- 151.704	- 151.343	- 104.557	- 77.952	- 71.830
Portafoglio ordini a fine esercizio	607.000	512.000	585.810	419.944	258.739
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	174.000	115.000	183.118	171.412	124.128
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	240.000	140.000	306.192	188.714	74.768
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	83.500	55.000	156.614	84.506	46.214
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	113	98	79	74	74
Dirigenti	4	4	5	5	6
Impiegati	66	63	47	44	37
Operai	43	31	27	25	31
Costo del personale	7.138	5.829	5.413	4.558	4.720

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	48,0	40,0	70,0
Edilizia pubblica	50,0	53,0	21,0
Immobiliare	1,0	3,5	5,0
Servizi	1,0	2,0	2,0
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	1,5	2,0
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	32,0	40,0	41,0
Edilizia ricettiva	25,0	35,0	20,0
Edilizia terziaria/direzionale	27,0	25,0	39,0
Edilizia industriale/logistica	16,0	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	42,0	26,0	23,0
Ristrutturazione	58,0	74,0	77,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Realizzazione Comparti Residenziali località Casal Monastero Roma - EDILGIOVE SPAlocalità Casal	Roma	Residenziale	2025	115.000	50,0
Piano di Recupero Palazzo Sciarra - Roma - FONDAZIONE ROMA	Roma	Direzionale	2025	8.310	100,0
Ristrutturazione ex Palazzo degli Esami Roma- CDP IMMOBILIARE SGR Spa-Roma -	Roma	Direzionale	2025	20.527	100,0

· 16 ·

Ecoin

**Unica impresa siciliana in questa classifica lavora quasi solo nell'edilizia industriale/logistica e marginalmente nelle infrastrutture (ferroviarie e autostradali).
Fa parte del gruppo differenziato Hub Services. Il fatturato 2025 è record e i dati reddituali sono i migliori dell'ultimo quinquennio**

Dopo il balzo di 15 posizioni della scorsa edizione, l'unica impresa siciliana in classifica ne scala altre 14 grazie a un incremento della cifra d'affari civilistica 2025 del 27,4 percento e della quota in edilizia privata dall'83 a 91 percento.
Parte del gruppo familiare Caruso, Ecoin è un'impresa catanese fondata nel 2007 ma con un'esperienza che ha radici negli anni '90: dopo anni di sviluppo nel 2021 è stata trasformata da società a responsabilità limitata a società per azioni. Attiva esclusivamente in Italia, per lo più in Sicilia, l'impresa si specializza in opere edili industriali/logistiche per conto di clienti privati a cui affianca dal 2023 un minoritario impegno nella realizzazione di infrastrutture (che pesano per il 9 percento sui ricavi 2025). Ecoin è infatti attiva in grandi opere quali il raddoppio della tratta ferroviaria Palermo-Catania e il nodo di Catania per conto di Rfi e la realizzazione dell'autostrada Ragusa-Catania per Anas.
L'azienda è soggetta alla direzione e coordinamento di Hub Services, realtà che offre servizi immobiliari per la logistica e la grande distribuzione organizzata. Il gruppo di appartenenza, oltre agli interventi di edilizia, differenzia l'attività nell'estrazione di materiali per le costruzioni, nella realizzazione di impianti per la lavorazione dei materiali di risulta della demolizione di strade e immobili, per lo stoccaggio del cemento e per la lavorazione del prefabbricato in calcestruzzo armato, oltre che nella produzione di barriere stradali NDBA-ANAS e nel recupero/smaltimento di rifiuti inerti.
Il conto economico, oltre al fatturato record, nel 2025 evidenzia i migliori dati reddituali del quinquennio: l'ebitda cresce del 29,3 percento, l'ebit del 62,5 percento e l'utile netto del 64 percento.
Per il secondo anno consecutivo lo stato patrimoniale registra un indebitamento finanziario netto che risulta però migliorato del 12,2 percento ed è ampiamente coperto da un capitale netto salito del 26,6 percento.
Tra i numerosi contratti acquisiti nel 2025 (soprattutto per committenti pubblici) si segnalano due strutture industriali per conto di Euroagricola e Peloro Retail per un valore totale di 1,2 milioni.
La forza lavoro, che a oggi non comprende alcun dirigente, nell'ultimo anno cresce del 24,7 percento toccando il massimo valore dei cinque anni in esame e provocando un aumento del costo del personale del 37,8 percento.
Ecoin, oltre a redigere un codice etico, è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, SA 8000:2014, ma non UNI EN ISO 45001:2018 ed è iscritta all'Albo Nazionale Gestori Ambientali.

SOCIETÀ: Ecoin Spa
INDIRIZZO: Via Cosmo Mollica Alagona, snc - 95121 Catania
SITO WEB: ecoinspa.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	101.015	79.280	57.555	62.352	56.608
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	91.924	65.802	51.224	62.352	56.608
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	25.515	19.730	14.570	24.714	16.210
Ebit	23.548	14.492	10.528	21.186	13.183
Utile al netto delle imposte	16.252	9.912	7.614	15.098	9.606
Patrimonio netto	72.511	57.258	49.846	39.577	25.478
Posizione finanziaria netta	5.436	6.324	- 2.767	498	1.206
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	65.465	50.000	11.193
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	n.d.	n.d.	n.d.	33.110	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	222	178	140	139	153
Dirigenti	-	-	-	1	-
Impiegati	23	21	18	18	19
Operai	199	157	122	120	134
Costo del personale	11.098	8.051	6.242	6.139	6.092

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	91,0	83,0	89,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	9,0	17,0	11,0
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	-	-	-
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	100,0	100,0	100,0
Altro (specificare)	-	-	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
R.C.M. COSTRUZIONI SRL	Catania	Edilizia	2025	568	100,0
EUROAGRICOLA SRL	Catania	Edilizia	2025	550	100,0
PELORO RETAIL SRL	Catania	Edilizia	2025	675	100,0
LEROY MERLIN ITALIA SRL	Catania	GDO	2022	11.900	100,0
ZUCCARO S.R.L.	Catania	Logistica	2022	10.000	100,0

· 17 ·

Roger Group

L'impresa milanese (che controlla la società torinese di progettazione integrata Lagrange) più che raddoppia il fatturato dopo il calo seguito alla fine del superbonus. Realizza quasi esclusivamente edilizia residenziale privata. Lo stato patrimoniale è quello che dà più soddisfazione

L'impresa milanese, dopo il calo del 2024 che aveva seguito il forte sviluppo del triennio caratterizzato dal superbonus, nell'ultimo esercizio più che raddoppia il valore della produzione civilistica e guadagna ben 32 posizioni in classifica aumentando leggermente anche la quota in edilizia privata dal 92,9 al 94 percento.

Roger Group nasce nel 2014 a Corsico (MI) dal raggruppamento di piccole e medie imprese attive nella gestione e manutenzione di impianti tecnologici e negli anni ha saputo ampliare le proprie competenze affermandosi nel settore dell'edilizia in senso lato. Nel 2018, anno in cui diventa società per azioni, ha finalizzato l'acquisizione di un ramo aziendale di Sipre, storica realtà milanese specializzata nel settore dell'impiantistica e della manutenzione di impianti tecnologici, mentre nel 2022 ha inserito all'interno della propria struttura Lagrange, società torinese di progettazione integrata: un connubio non frequente ma di sicuro interesse.

Attualmente l'impresa è impegnata in sole opere edili (per il 6 percento pubbliche) concentrando i cantieri principalmente in Lombardia e Piemonte (ma non mancano alcuni lavori in Emilia-Romagna). I ricavi da clienti privati riguardano al 90 percento interventi di edilizia residenziale e al restante 10 percento terziaria/direzionale. Se precedentemente Roger Group offriva esclusivamente servizi di ristrutturazione, per il secondo anno consecutivo si nota una piccola quota di nuove realizzazioni, salita dal 4 al 6 percento.

Nonostante il deciso incremento della cifra d'affari, il conto economico civilistico 2025 evidenzia un generale calo dei numeri reddituali: l'ebitda si riduce del 63 percento, l'ebit del 96,4 percento e l'utile netto del 78,5 percento.

Più soddisfacente è invece la performance a livello di stato patrimoniale: la posizione finanziaria netta si conferma per il terzo anno attiva e migliora rispetto all'esercizio precedente del 4,3 percento, mentre il capitale netto cresce del 5,5 percento.

Sebbene i nuovi ordini siano incrementati del 48,6 percento, il portafoglio ordini risulta ridotto a fine 2025 del 45 percento. Tra i contratti acquisiti nell'ultimo anno spiccano gli interventi di ristrutturazione di tre edifici residenziali a Grugliasco (TO) (55,5 milioni), Torino (6,7 milioni) e a Bergamo (7 milioni).

L'organico, che ancora nel 2025 non comprende alcun dirigente, aumenta di due volte e mezza nell'ultimo esercizio con un conseguente più che raddoppio del costo del personale.

Roger Group è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, ISO 37001:2016, SA 8000:2014, UNI/PdR 125:2022 e quella di conformità ai criteri ESG, oltre ad aver ottenuto due stelle ++ di rating di legalità e a redigere un codice etico. Il bilancio civilistico 2025 è revisionato da Audirevi.

ROGER GROUP
BEYOND CONSTRUCTION

SOCIETÀ: Roger Group Spa
INDIRIZZO: Via Alzaia Trieste, 49 - 20094 Corsico (MI)
SITO WEB: rogergroup.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	91.420	43.195	66.088	41.509	20.060
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	85.935	40.135	64.698	37.358	17.542
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	5.546	14.972	28.900	10.699	3.040
Ebit	418	11.670	24.404	7.351	2.762
Utile al netto delle imposte	1.760	8.178	13.209	3.600	441
Patrimonio netto	32.871	31.111	24.299	11.090	7.490
Posizione finanziaria netta	-20.909	- 20.046	- 24.467	2.330	4.730
Portafoglio ordini a fine esercizio	21.200	38.576	45.883	57.499	18.772
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	n.d.	21.224	31.883	51.749	16.850
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	74.044	49.836	54.472	80.236	24.075
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	57.754	35.673	44.832	72.212	21.667
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	121	48	54	43	32
Dirigenti	-	-	-	-	1
Impiegati	33	18	17	17	15
Operai	86	30	37	26	16
Costo del personale	5.368	2.403	2.406	1.762	1.596

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	94,0	93,0	98,0
Edilizia pubblica	6,0	7,0	2,0
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	90,0	90,0	97,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	10,0	10,0	3,0
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	6,0	4,0	-
Ristrutturazione	94,0	96,0	100,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
commessa GRUGLIASCO - committenti Amministratori di Condominio AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI ITALIA/ GIANFRANCO D'AGUI' - GE.CO./ COSTABILE AMODIO	Grugliasco (TO)	Residenziale	2025	55.511	100
commessa PERGOLESI - committente Amministratore di Condominio STUDIO VIGIANO/ ROBERTO VIGIANO-Roma - FONDAZIONE ROMA	Torino	Residenziale	2025	6.740	100,0

· 18 ·

Cospe

Prima tra le imprese bergamasche ha un'attività di sviluppo immobiliare quasi pari a quella in conto terzi. Assicura assistenza e manutenzione edilizia con la controllata Keeping. Nel 2025 oltre metà del fatturato è in strutture industriali/logistiche. I dati reddituali calano dopo quelli record del 2023

Nel suo ventesimo anno di attività l'impresa bergamasca riduce la cifra d'affari civilistica del 15,2 percento dopo i numeri record del 2024 perdendo una posizione in classifica nonostante il piccolo incremento della quota in edilizia privata dal 98,9 al 99,9 percento.

Cospe nasce nel 2005 a San Paolo d'Argon (BG) specializzandosi nel corso degli anni nella realizzazione di opere edili (solo per lo 0,1 percento pubbliche) equamente divise tra iniziative in conto terzi (52,6 percento nel 2025) e di sviluppo immobiliare (47,4 percento).

I cantieri, esclusivamente nazionali, si concentrano soprattutto tra Bergamo e Milano, ma non mancano esperienze nel resto del Nord Italia, oltre che a Roma e in Sardegna.

Il gruppo di appartenenza non si limita alla realizzazione degli immobili ma vi affianca un rilevante servizio di assistenza e manutenzione attraverso la controllata Keeping.

Se nel biennio precedente gli interventi in ambito commerciale rappresentavano la quota preminente dei ricavi, nel 2025 essi calano dal 44,1 al 26,9 percento in favore delle strutture industriali/logistiche, salite dal 25,2 al 55,1 percento, mentre gli edifici residenziali scendono dal 30,7 al 18 percento. Le nuove realizzazioni si confermano ampiamente maggioritarie pure con una riduzione della quota sul fatturato dal 94,3 all'88,7 percento e un conseguente aumento delle ristrutturazioni dal 5,7 all'11,3 percento.

Dopo i numeri record del 2023, per il secondo anno consecutivo i dati reddituali risultano in calo: l'ebitda si riduce del 24,5 percento, l'ebit del 31,4 percento e l'utile netto del 34 percento.

L'analisi dello stato patrimoniale 2025 evidenzia un indebitamento finanziario netto cresciuto del 20,3 percento confermandosi superiore al capitale netto salito del 15,6 percento. Pur in presenza di un elevato debt equity va però sottolineato che il rapporto pfn/ebitda (3,58) si mantiene sotto i livelli di guardia.

Il portafoglio ordini al 31 dicembre 2025 risulta in lieve calo rispetto all'anno precedente (meno 2,5 percento) ma per il secondo anno consecutivo si conferma includere solo contratti per clienti privati. Tra le numerose commesse acquisite durante l'ultimo esercizio l'impresa segnala: due nuove strutture a uso logistico nella bergamasca (a Treviglio e a Covo) per un valore complessivo di 15,2 milioni e un complesso residenziale a Bergamo da 7,3 milioni. A questi si aggiunge nell'aprile 2026 il contratto per la costruzione di un nuovo edificio commerciale/polifunzionale nell'area ex-Cognetex di Genova per conto del big della grande distribuzione Esselunga del valore di 22 milioni.

Nonostante il calo della produzione, l'organico nel 2025 cresce dell'1,4 percento e conferma la presenza di due dirigenti (assenti fino al 2022) incrementando il costo del personale del 3,1 percento.

Cospe è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015 e UNI EN ISO 45001:2018, ha approvato un modello di organizzazione e controllo ex-d.lgs. 231/01, è iscritta alla *white list* delle società non soggette a tentativi di infiltrazioni mafiose presso la prefettura di Bergamo e redige un codice etico. Il bilancio civilistico 2025 è revisionato da Revidea.

SOCIETÀ: Cospe Srl
INDIRIZZO: Via Mortini, 16 - 24060 San Paolo d'Argon (BG)
SITO WEB: cospe.eu

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	85.553	100.941	69.658	60.473	65.580
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	85.473	99.818	69.031	60.419	65.006
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	52,6	63,1	54,0	78,0	81,9
Ebitda	8.220	10.892	13.340	4.252	4.231
Ebit	6.967	10.152	12.720	3.581	3.852
Utile al netto delle imposte	4.111	6.231	8.063	1.832	2.669
Patrimonio netto	19.386	16.776	22.369	14.308	12.718
Posizione finanziaria netta	29.441	24.481	22.674	24.635	16.720
Portafoglio ordini a fine esercizio	95.045	97.440	101.488	61.047	62.034
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	95.045	97.440	98.033	59.617	61.581
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	72	71	50	49	46
Dirigenti	2	2	1	-	-
Quadri	1	0	0	0	0
Impiegati	32	34	27	27	25
Operai	37	35	22	22	21
Costo del personale	5.103	4.948	3.487	3.208	3.047

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	99,9	98,8	99,1
Edilizia pubblica	0,1	1,2	0,9
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Residenziale/Civile	18,0	30,7	23,7
Alberghiero/Ricettivo	-	-	0,1
Commerciale/Polifunzionale	26,9	44,1	68,4
Industriale/Logistica	55,1	25,2	7,8
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	88,7	94,3	90,5
Ristrutturazione	11,3	5,7	9,5

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Realizzazione nuovo edificio commerciale/polifunzionale in via Hermada	Genova	Commerciale/ Polifunzionale	2026	21.984	n.d.
Realizzazione complesso immobiliare residenziale	Bergamo	Residenziale/ Civile	2025	7.300	n.d.
Ristrutturazione complesso immobiliare residenziale in via Fontana	Milano	Residenziale/ Civile	2022	11.990	n.d.
Ristrutturazione complesso immobiliare residenziale in via Valcava	Milano	Residenziale/ Civile	2022	11.200	n.d.

· 19 ·

Sig.Ma

Con sede vicino a Varese raggiunge il massimo fatturato del quinquennio per oltre un quinto in attività di sviluppo immobiliare (completata da servizi di ingegneria). Sempre più attiva nella nuova costruzione ha dati reddituali in calo e uno stato patrimoniale aggravato dagli impegni nel real estate

Fa il suo esordio ufficiale in classifica (dopo due anni consecutivi nel solo aggiornamento online della stessa) l'impresa del Varesotto che grazie a un incremento del 64,3 percento della cifra d'affari civilistica 2025 raggiunge le massime dimensioni del quinquennio e si posiziona al 19° posto.

Sig.Ma nasce nel 2000 a Caronno Pertusella (VA) su iniziativa degli imprenditori Stefano Signorelli e Marco Uboldi e si specializza in interventi di edilizia per clienti privati a cui offre pacchetti chiavi in mano.

Alle costruzioni in conto terzi l'azienda affianca un'importante attività di sviluppo immobiliare che nel 2025 incide per il 27 percento sui ricavi (era il 20 percento nell'esercizio precedente). Inoltre, tramite la controllata Sig.Ma Engineering offre servizi di progettazione integrata, direzione lavori, studi di fattibilità, analisi dei costi e due diligence immobiliare. L'impresa opera principalmente in Lombardia (nella provincia di Varese in primis), ma non mancano esperienze anche in Piemonte e Veneto.

Concentrando l'analisi sui settori di attività si nota che ben il 60 percento del fatturato è rappresentato da interventi in campo residenziale, mentre il restante 40 percento si suddivide tra industriale/logistico, terziario/direzionale (entrambi con una quota del 18 percento) e ricettivo (4 percento). Se nel biennio precedente i lavori di ristrutturazione risultavano predominanti (80 percento dei ricavi), nel 2025 essi scendono al 40 percento in favore delle nuove costruzioni salite al 60 percento.

Il conto economico civilistico nel 2025, nonostante il deciso incremento della produzione, evidenzia un generale calo dei dati reddituali: l'ebitda scende del 64,6 percento, l'ebit dell'83,4 percento e l'utile netto del 93,5 percento.

A livello di stato patrimoniale, l'impresa conferma per il terzo anno consecutivo la posizione finanziaria netta (ma peggiorata del 46,9 percento), oltre a segnalare una riduzione del capitale netto del 30 percento.

Il portafoglio ordini di 40 milioni può contare su numerose nuove commesse tra cui i progetti sviluppati direttamente da Sig.Ma quali: "Lumia Living", complesso abitativo a Caronno Pertusella (VA) formato da 72 appartamenti e del valore di 15 milioni; "Alya" a Saronno (VA), da 3,2 milioni; "L-Home" a Lomazzo (CO) (1 milione) e "Larionove" nel quartiere Sagnino a Como (3 milioni). A questi si aggiungono due interventi di edilizia industriale per conto dell'azienda tessile Piave Maitex a Caronno Pertusella (VA) da 5 milioni e per Leonardo a Torino (2,1 milioni).

La forza lavoro, che da due anni non comprende dirigenti (erano due fino al 2023), cresce nel 2025 del 20,3 percento con un incremento del costo del personale dell'8 percento.

Sig.Ma possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018 e UNI CEI 11352:2014, oltre a redigere un codice etico. Il bilancio civilistico 2025 è revisionato da Prorevi Auditing.

SOCIETÀ: Sig.Ma srl
INDIRIZZO: Corso Italia, 995 - 21042 Caronno Pertusella (VA)
SITO WEB: sigmaedil.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	84.458	51.416	75.120	75.338	37.161
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	84.458	51.416	75.120	75.338	37.161
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	3.387	9.559	15.860	10.246	4.512
Ebit	1.556	9.353	15.698	10.081	4.295
Utile al netto delle imposte	423	6.504	11.400	6.153	2.978
Patrimonio netto	12.988	18.565	17.061	10.660	4.507
Posizione finanziaria netta	- 2.291	- 4.313	- 948	41	4.386
Portafoglio ordini a fine esercizio	40.000	n.d.	20.000	50.000	42.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	40.000	n.d.	n.d.	50.000	42.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	20.000	n.d.	20.000	35.000	45.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	n.d.	n.d.	n.d.	35.000	45.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	77	64	56	57	58
Dirigenti	-	-	2	2	2
Impiegati	47	39	34	33	34
Operai	30	25	22	22	22
Costo del personale	4.374	4.050	3.211	2.990	2.103

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	73,0	80,0	80,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	27,0	20,0	20,0
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	60,0	-	80,0
Edilizia ricettiva	4,0	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	18,0	-	10,0
Edilizia industriale/logistica	18,0	-	10,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	60,0	20,0	20,0
Ristrutturazione	40,0	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 (%)
Leonardo	Torino	Industriale	2025	2.100	n.d.
Piave Maitex	Caronno Pertusella (VA)	Industriale	2025	5.000	n.d.
Alya	Saronno (VA)	Residenziale	2025	3.222	n.d.
L-Home	Lomazzo (CO)	Residenziale	2025	1.016	n.d.
Lario 9 - Sagnino	Como	Residenziale	2025	2.954	n.d.

· 20 ·

Costruzioni Generali Gilardi

Novità del 2025 è un piccolo aumento dell'attività in edilizia pubblica con crescente impegno nel settore ospedaliero/scolastico mentre il residenziale (privato) quasi si annulla. L'attività prevalente è la costruzione ex-novo. Il miglioramento dei dati reddituali si arresta dopo un triennio favorevole

La seconda impresa torinese in classifica (guidata dal presidente dei cavalieri del lavoro piemontesi, Alessandro Gilardi) perde quest'anno cinque posizioni scontando una riduzione del valore della produzione civilistica 2025 del 10,4 percento rispetto al dato record dell'esercizio precedente a cui si aggiunge un calo della quota di ricavi in edilizia privata dal 95,6 all'81,3 percento.

Storica realtà familiare fondata a Torino nel 1960, Costruzioni Generali Gilardi si specializza in opere edili in conto terzi principalmente per clienti privati, sebbene nel 2025 la componente pubblica sia salita dal 4,4 al 18,7 percento. I cantieri in cui l'impresa è impegnata sono dislocati prevalentemente sull'asse Torino-Milano, con sporadiche esperienze all'estero, ma lontane nel tempo come la ristrutturazione della "House of Wonders" di Zanzibar (Tanzania) tra il 2019 e il 2020.

I ricavi nel settore privato si suddividono tra edilizia terziaria/direzionale, scesa dal 64,5 al 36,5 percento, industriale/logistica, salita dal 6,2 al 23,5 percento, e ospedaliera/scolastica, cresciuta dal 29,1 al 38 percento. Il residenziale, che nel 2023 pesava per oltre un quarto del fatturato, nell'ultimo esercizio conserva una quota residuale dell'1,9 percento. Le nuove costruzioni si confermano prevalenti rispetto agli interventi di ristrutturazione rappresentando il 60,2 percento della produzione (in aumento rispetto al 56,2 percento dell'anno precedente).

Dopo un triennio caratterizzato dal miglioramento costante dei dati reddituali, nel 2025 il conto economico civilistico evidenzia un calo dell'ebitda del 55,3 percento, dell'ebit del 58,2 percento e dell'utile netto del 56,9 percento.

Anche la posizione finanziaria netta peggiora del 70,8 percento ma si conferma attiva come nel resto del quinquennio, mentre il patrimonio netto cresce del 3,2 percento.

Lo stesso portafoglio ordini subisce una contrazione del 19 percento ed evidenzia una riduzione della quota in edilizia privata dal 72,3 al 61,8 percento dovuta alla riduzione del 70 percento delle nuove commesse in questo settore.

Tra i contratti acquisiti nel 2025 CGG segnala: la realizzazione di un nuovo poliambulatorio a Torino per conto di Fondazione Sermig del valore di 3,3 milioni; l'ampliamento per conto della Fondazione Piemontese per la Ricerca sul Cancro dell'edificio dedicato all'oncologia comparata dell'ospedale di Candiolo (TO) e le relative opere di urbanizzazione in ati con Delta-Ti Impianti (27,6 milioni, con una quota Gilardi del 42 percento).

Nonostante il calo di fatturato, l'organico cresce dell'1 percento e conferma la presenza di tre dirigenti con un incremento del costo del personale del 5,2 percento.

Costruzioni Generali Gilardi possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, SA8000:2014, ISO 37001:2016, ISO 20400:2014, PdR 125:2022, PdR 74:2019 ed ESG, ha ottenuto due stelle di rating di legalità e redige un codice etico. Il bilancio civilistico 2025 è revisionato da BDO Italia.

CGG
COSTRUZIONI GENERALI GILARDI

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

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	102.785	114.694	94.256	99.060	94.900
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	83.575	109.647	81.653	88.262	88.242
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	2.977	6.659	3.791	1.716	807
Ebit	2.505	5.992	3.333	1.228	344
Utile al netto delle imposte	1.860	4.313	2.126	407	119
Patrimonio netto	19.997	19.376	15.959	13.981	13.274
Posizione finanziaria netta	- 2.899	- 9.940	- 12.681	- 5.588	- 7.187
Portafoglio ordini a fine esercizio	202.747	250.322	255.965	251.528	242.599
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	125.360	180.895	147.905	160.329	145.471
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	55.210	109.051	98.693	108.020	57.535
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	28.040	93.343	69.229	103.120	50.337
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	98	97	92	89	86
Dirigenti	3	3	3	3	3
Impiegati	65	67	61	55	53
Operai	30	27	28	31	30
Costo del personale	7.413	7.047	6.680	6.289	5.935

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	81,3	95,6	86,8
Edilizia pubblica	18,7	4,4	13,2
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	1,9	0,2	25,2
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	36,5	64,5	59,2
Edilizia industriale/logistica	23,5	6,2	-
Altro (specificare) - Ospedaliero/Scolastico	38,0	29,1	15,6
Nuovo	60,2	56,2	58,4
Ristrutturazione	39,8	43,8	41,6

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Realizzazione nuovo poliambulatorio in Torino - Fondazione SER.MI.G. Onlus	Torino	Altro (ospedaliero)	2025	3.325	100,0
Ampliamento Ospedale Candiolo Oncologia Comparata e Medicina Nucleare, ristrutturazione Torre A a Candiolo (TO) - Fondazione Piemontese Ricerca sul Cancro	Candiolo (TO)	Altro (ospedaliero)	2025	27.600	42,0
Realizzazione nuovo edificio industriale linea di produzione Cocoa Roasting in Alba (CN) - Gruppo Ferrero	Alba (CN)	Industriale	2024	8.395	100,0

· 21 ·

PGM

La (giovane) impresa bergamasca, specializzata in edilizia industriale/logistica, ricomincia a crescere e diversifica nel mercato residenziale anche con investimenti immobiliari mirati. Nel 2025 segnano un record non solo il fatturato ma anche l'ebit e l'ebitda. Il portafoglio ordini è in espansione

Dopo la piccola battuta d'arresto nel 2024, l'impresa bergamasca torna a crescere evidenziando nell'ultimo esercizio un incremento del valore della produzione civilistica del 22,4 percento che le permette di scalare otto posizioni in classifica.

PGM è un'impresa giovane, fondata nel 2017 a San Paolo d'Argon (BG) e attiva esclusivamente in edilizia: sin dall'inizio si è specializzata in interventi nel settore industriale/logistico che ancora rappresenta tre quarti dei ricavi 2025 (in calo rispetto all'80 percento dell'esercizio precedente). Parallelamente prosegue il percorso di diversificazione avviato negli ultimi anni attraverso iniziative nel comparto residenziale che pesa per il 19 percento anche attraverso investimenti di sviluppo immobiliare (5 percento del fatturato) grazie a una partnership interna al gruppo Forlani Building con Florim Immobiliare. Assente nel 2024, nell'ultimo anno è presente anche una quota del 6 percento di edilizia terziaria/direzionale. Le costruzioni ex-novo si confermano preponderanti pur riducendo lievemente nel 2025 la quota dall'85 all'80 percento in favore di ristrutturazioni salite dal 15 al 20 percento.

L'impresa negli anni ha continuato ad ampliare il proprio raggio d'azione e se inizialmente i cantieri si concentravano nel Nord Italia, di recente si sono fatte esperienze in Emilia-Romagna, Toscana e Lazio.

Il conto economico civilistico nel 2025 vanta, oltre che un fatturato record, anche i migliori ebitda ed ebit del quinquennio grazie a incrementi rispettivamente del 33,4 e 11 percento e un utile netto in crescita del 32,8 percento.

A livello di stato patrimoniale l'indebitamento finanziario netto aumenta del 5,4 percento ma si conferma totalmente coperto dal capitale netto, anch'esso cresciuto del 6 percento.

Il portafoglio ordini, incrementato del 27,6 percento, è destinato a sostenere una nuova fase di crescita prevista a partire dal 2026 grazie a nuovi contratti nei settori logistico, industriale, ricettivo e residenziale.

Tra le commesse acquisite durante l'anno spiccano: per conto di Kryalos la realizzazione di due edifici logistici da 15 e 35 mila mq nell'area di Osmannoro a Sesto Fiorentino (FI) del valore di 34 milioni e di uno a Lonate Pozzolo (VA) da 16,3 milioni; un magazzino di 22 mila mq destinato al transito, allo stoccaggio e alla preparazione di prodotti alimentari a Montemurlo (PO) per conto di Immostef Italia da 10,6 milioni; un polo logistico da 26,5 mila mq a Castel San Pietro Terme (BO) per conto di FAP Investments da 14 milioni; un nuovo stabilimento di 19 mila mq per il gruppo produttore di sensori Gefran a Provaglio d'Iseo (BS) da 10 milioni.

Nel 2025 l'organico cala del 9,1 percento e vede ridursi il numero dei dirigenti da due a uno, ma il costo del personale registra comunque un lieve aumento dell'1,3 percento.

PGM vanta le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015 e UNI EN ISO 14001:2015 e redige un codice etico.

ENGINEERING & CONSTRUCTION

SOCIETÀ: PGM Srl
INDIRIZZO: Via A. Manzoni, 26 - 24060 San Paolo d'Argon (BG)
SITO WEB: pgmsrl.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	82.844	67.697	75.118	36.413	23.707
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	82.844	67.697	74.367	36.090	23.707
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	2.719	2.038	1.825	1.014	572
Ebit	2.015	1.815	1.595	900	532
Utile al netto delle imposte	976	735	1.224	479	300
Patrimonio netto	2.755	2.600	1.808	1.154	674
Posizione finanziaria netta	2.310	2.192	922	1.361	687
Portafoglio ordini a fine esercizio	125.000	98.000	85.000	N.D.	N.D.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	125.000	98.000	n.d.	30.000	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	40	44	33	22	n.d.
Dirigenti	1	2	2	2	n.d.
Impiegati	38	41	30	20	n.d.
Operai	1	1	1	-	n.d.
Costo del personale	1.850	1.827	1.597	1.130	n.d.

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	94,0	90,0	96,0
Edilizia pubblica	1,0	1,0	1,0
Immobiliare	5,0	9,0	3,0
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	19,0	20,0	3,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	6,0		14,0
Edilizia industriale/logistica	75,0	80,0	83,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	80,0	85,0	n.d.
Ristrutturazione	20,0	15,0	n.d.

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Kryalos Osmannoro	Sesto Fiorentino (FI)	Industriale/ logistico	2025	34.000	n.d.
Stef Montemurlo	Montemurlo (PO)	Industriale/ logistico	2025	10.620	n.d.
FAP Investments Bologna	Castel San Pietro (BO)	Industriale/ logistico	2025	14.000	n.d.
Gefran	Provaglio d'Iseo (BS)	Terziario/ direzionale	2025	10.000	n.d.
Kryalos Lonate Pozzolo	Lonate Pozzolo (VA)	Industriale/ logistico	2025	16.296	n.d.

· 22 ·

Ing. Ferrari

Di antica tradizione modenese si evolve da società impiantistica in impresa specializzata in strutture industriali complesse concentrandosi nella "Motor Valley" tanto che l'edilizia industriale/logistica riguarda i due terzi del fatturato. Il conto economico si ridimensiona dopo il record del 2024

L'impresa modenese conferma per il terzo anno consecutivo un valore della produzione civilistica lievemente superiore ai 100 milioni pur evidenziando un lieve calo del 3,3 percento che, nonostante l'incremento della quota in edilizia privata dal 79,7 all'81,4 percento, le costa tre posizioni in classifica.

Fondata dall'imprenditore Carlo Ferrari nel lontano 1917 come società specializzata nella realizzazione di impianti tecnici per l'edilizia, Ing.Ferrari ha successivamente ampliato le proprie competenze fino a diventare un general contractor attivo nella costruzione di strutture industriali sofisticate capace di offrire servizi aggiuntivi di *facilities management*.

Grazie a una favorevole posizione geografica al centro della cosiddetta "Motor Valley" e alle competenze sviluppate negli anni, l'impresa ha consolidato un rapporto privilegiato con le maggiori realtà italiane dell'automotive quali Ferrari, Lamborghini, Maserati, Dallara e Ducati.

A cavallo del 2020 il gruppo ha arricchito e diversificato l'offerta grazie a una politica di *m&a* attraverso la quale ha acquistato nel 2018 Sae Scientifica (controllata al 93,4 percento), società di global procurement e apparecchiature farmaceutiche, nel 2019 Team.Clima (100 percento), attiva nella manutenzione di impianti frigoriferi industriali e civili e nel 2021 Techlan (60 percento), system integrator industriale in ambito ICT, nonché Trueverit (48 percento), piattaforma di industrial IoT.

Nel 2025 l'edilizia industriale/logistica pesa per tre quarti dei ricavi, mentre il restante 25 percento è rappresentato da interventi nel terziario/direzionale. La grande maggioranza dei lavori (90 percento) riguardano nuove costruzioni, mentre le ristrutturazioni si confermano limitate al 10 percento.

Dopo i numeri record del 2024, nell'ultimo esercizio il conto economico mostra un generale calo della redditività: l'ebitda si riduce infatti del 39,3 percento, l'ebit del 29,8 percento e l'utile netto del 25,3 percento. Al contrario lo stato patrimoniale non solo conferma la posizione finanziaria netta attiva, ma la migliora del 42,6 percento raggiungendo il massimo valore del quinquennio, e registra un incremento del capitale netto del 23,9 percento.

In chiave futura, il portafoglio ordini cresce del 7,7 percento toccando anche in questo caso il più alto valore nei cinque anni in esame e incrementa lievemente la quota in edilizia privata dal 75 al 75,9 percento. Tra i nuovi contratti acquisiti nel 2025 (saliti del 74,4 percento) spiccano: la nuova officina esperienze di Ferrari a Maranello (MO) del valore di 17 milioni; il nuovo centro sportivo (che sarà sponsorizzato dall'impresa stessa) del Pisa Sporting Club (40 milioni); un polo direzionale a Roma da 18 milioni; uno stabilimento a Parma per la multinazionale svizzero-olandese del settore della nutrizione, DMS-Firmenich (12,5 milioni).

Per il secondo anno consecutivo la forza lavoro si riduce del 7 percento, ma crescono sia il numero dei dirigenti (da uno a due) sia il costo del personale, del 3,4 percento.

Ing.Ferrari è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI/PdR 125:2022, F-GAS e redige un codice etico. Il bilancio civilistico 2025 è revisionato dalla società Analisi.

ING FERRARI SPA®

SOCIETÀ: Ing. Ferrari Spa
INDIRIZZO: Via Mons. G. Pistoni, 40 - 41123 Modena
SITO WEB: ingferrari.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	100.740	104.168	100.650	80.171	96.157
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	82.000	83.000	82.000	62.000	75.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	4.678	7.707	1.267	- 1.848	2.090
Ebit	3.533	5.031	697	- 2.695	1.284
Utile al netto delle imposte	2.423	3.243	397	- 1.662	2.054
Patrimonio netto	12.567	10.145	6.899	6.653	8.312
Posizione finanziaria netta	- 13.693	- 9.603	- 5.582	1.495	- 6.530
Portafoglio ordini a fine esercizio	112.000	104.000	105.000	103.000	75.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	85.000	78.000	85.000	80.000	62.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	75.000	43.000	70.000	120.000	95.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	75.000	43.000	70.000	90.000	83.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	212	228	239	232	244
Dirigenti	2	1	2	1	1
Impiegati	113	113	120	127	127
Operai	97	114	117	104	116
Costo del personale	16.548	15.999	15.745	15.565	15.217

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	50,0	50,0	50,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	30,0	30,0	30,0
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	20,0	20,0	20,0
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	-	-	-
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	25,0	25,0	25,0
Edilizia industriale/logistica	75,0	75,0	75,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	90,0	90,0	90,0
Ristrutturazione	10,0	10,0	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 (%)
DSM-Firmenich	Parma	Industriale	2025	12.500	100,0
Roma Polo servizi	Roma	Terziario	2025	18.000	100,0
Ferrari - Nuova Officina Esperienze	Maranello (MO)	Industriale	2025	17.000	100,0
Pisa Sporting Club	Pisa	Sportivo	2025	40.000	100,0
Baker Hughes - Firenze	Firenze	Industriale	2024	6.400	100,0
Ermenegildo Zegna	Parma	Industriale	2024	34.000	100,0

· 23 ·

Vita Costruzioni

Incrementa il fatturato a livello record di oltre un terzo e si dedica all'edilizia privata residenziale (anche in qualità di ESCo). Si occupa di progettazione, sviluppo, costruzione, gestione energetica e valorizzazione immobiliare, anche nello student housing. Lo stato patrimoniale è molto soddisfacente

L'impresa bresciana, dopo l'esordio dello scorso anno, scala ben 11 posizioni in classifica grazie a un incremento della cifra d'affari consolidata 2025 del 36,9 percento.

Fondata nel 2007 a Berlingo (BS), Vita è una ESCo (Energy Service Company) e società benefit dal 2024 impegnata esclusivamente in edilizia privata in ambito residenziale. La sua attività si sviluppa in cinque principali aree di business: riqualificazione del patrimonio edilizio, rigenerazione urbana, produzione di energia da fonti rinnovabili, real estate e social housing, attraverso un modello integrato che comprende progettazione, sviluppo, costruzione, gestione energetica e valorizzazione immobiliare. Dopo aver consolidato la propria esperienza nella riqualificazione energetica e sismica degli edifici, negli ultimi anni ha ampliato il raggio d'azione sviluppando iniziative nel settore dei partenariati pubblico-privati, della rigenerazione urbana e dell'edilizia sostenibile. Il gruppo di appartenenza controlla direttamente ben 12 società tra cui si segnala Forma Consulting, realtà nata dalla fusione di alcuni studi professionali e specializzata in progettazione integrata.

Vita lavora in ambito nazionale, concentrando la maggioranza degli interventi in Lombardia, ma potendo vantare esperienze anche in Emilia-Romagna e Umbria.

Il conto economico consolidato 2025 se da una parte evidenzia un fatturato record, dall'altra mostra un leggero ridimensionamento dei numeri reddituali: l'ebitda cala del 9,3 percento, l'ebit del 4,7 percento e l'utile netto del 25,9 percento.

Lo stato patrimoniale vanta invece una posizione finanziaria netta che non solo si conferma attiva, ma migliora del 21 percento, e un capitale netto rafforzatosi del 22 percento.

Il portafoglio ordini raggiunge al 31 dicembre 2025 i 200 milioni grazie ad acquisizioni che spaziano dall'edilizia residenziale pubblica, allo student housing, dal social housing, alle strutture socio-sanitarie.

Tra i contratti firmati nel 2025 si segnalano: l'adeguamento sismico ed energetico per le onlus L'Oasi di Orzinuovi (BS), Fondazione Nobile Annibale Maggi Via di Seniga (BS) e Aiutiamoli a Vivere di Terni per un valore totale di 15,5 milioni.

All'incremento dei ricavi non corrisponde una crescita dell'organico che anzi sconta una riduzione del 35 percento e un calo del numero dei dirigenti da quattro a uno. Ciò non impedisce però al costo del personale di salire del 19,1 percento.

Vita è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2023, UNI EN ISO 37001:2016, UNI EN ISO/IEC 27001:2022, UNI EN ISO 22301:2019, UNI CEI 11352, UNI/PdR 125:2022 e SA 8000:2014 ed è iscritta alla whitelist della prefettura di Brescia e all'anagrafe antimafia del Ministero dell'Interno.

VITA
ESCO — Energy Service Company

SOCIETÀ: Vita Spa
INDIRIZZO: Via Roma, 41 - 25030 Berlingo (BS)
SITO WEB: gruppovita.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	79.922	58.401	71.757	58.745	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	n.d.
Valore della produzione nella sola edilizia privata	79.922	58.401	71.757	58.745	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	n.d.
Ebitda	17.698	19.506	20.012	10.078	n.d.
Ebit	17.031	17.867	18.556	9.978	n.d.
Utile al netto delle imposte	6.847	9.237	10.095	6.803	n.d.
Patrimonio netto	32.080	26.298	17.628	9.500	n.d.
Posizione finanziaria netta	- 4.263	- 3.524	- 11.274	- 3.885	n.d.
Portafoglio ordini a fine esercizio	200.000	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	n.d.
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	200.000	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	n.d.
Ordini acquisiti nell'esercizio	200.000	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	n.d.
Numero dipendenti	13	20	14	10	n.d.
Dirigenti	1	4	-	-	n.d.
Impiegati	4	4	4	4	n.d.
Operai	8	12	10	6	n.d.
Costo del personale	911	765	480	411	n.d.

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
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 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	100,0	100,0	100,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	-	-	-
Ristrutturazione	100,0	100,0	100,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Fondazione CSA Cami - Alberini onlus	Gottolengo (BS)	Riqualificazione energetica e strutturale	2024	6.500	100,0
Fondazione Istituto Ospedaliero onlus	Sospiro (CR)	Adeguamento sismico e riqualificazione energetica	2024	52.000	100,0
Fondazione GB Bianchi onlus	Toscolano Maderno (BS)	Adeguamento sismico e riqualificazione energetica	2024	7.000	100,0

· 24 ·

Borio Mangiarotti

Novità nella rinomata impresa milanese è l'acquisizione in luglio della stessa da parte del britannico Arrow Global Group e la scissione parziale di Borio Mangiarotti REIM. Lo stato patrimoniale si conferma sano nonostante l'impegno della società nello sviluppo immobiliare

La storica impresa milanese perde quest'anno 10 posizioni in classifica scontando per la prima volta nel quinquennio una flessione del 32,6 percento della cifra d'affari civilistica che la riporta ai livelli dimensionali del 2020.

Borio Mangiarotti è un'azienda nata a Milano nel lontano 1920 su iniziativa dei due omonimi imprenditori che si specializza in edilizia privata unendo alle competenze nelle costruzioni una spiccata vocazione allo sviluppo immobiliare. Lo scorso luglio l'impresa è stata oggetto di un'importante operazione di acquisizione da parte dell'asset manager britannico Arrow Global Group a seguito della quale l'attività è stata scissa in due realtà distinte: Borio Mangiarotti REIM, società di real estate attiva nel project e investment management, oltre che nell'asset&development con Donato Piscuoglio nel ruolo di Ceo e Borio Mangiarotti GC, in cui mantiene la carica di Ceo Edoardo De Albertis, con focus sui servizi di general contracting anche per conto terzi. Già nel 2019 la società aveva attirato investimenti stranieri, quando il gruppo statunitense di investimenti Värde Partners ne aveva acquisito il 20 percento (tornato in possesso della famiglia De Albertis nel 2024) con l'obiettivo di finanziare grandi progetti di rigenerazione urbana a partire da "SeiMilano".

L'impresa opera quasi esclusivamente nel mercato milanese concentrando il 90,6 percento dei ricavi 2025 nel settore residenziale (era il 92,4 percento nel 2024) e solo 0,6 percento del direzionale/terziario (era il 4,2 percento). Se nel biennio precedente la totalità dei lavori riguardava nuove costruzioni, nell'ultimo esercizio compare un 2 percento di interventi di ristrutturazione.

Il conto economico civilistico nel 2025 evidenzia, oltre al calo della produzione, una generale riduzione dei dati reddituali: l'ebitda diminuisce del 37,6 percento, l'ebit del 36,6 percento e l'utile netto del 31,8 percento.

Per il secondo anno consecutivo lo stato patrimoniale evidenzia una posizione finanziaria netta attiva, pur peggiorata dell'8,1 percento, mentre il capitale netto cresce del 6,7 percento.

Anche il portafoglio ordini si riduce del 7,9 percento pur potendo contare su nuove commesse quali: le "Navigli Towers", riqualificazione e conversione delle ex-torri per uffici Richard a Milano in edifici residenziali su progetto di Asti Architetti per conto di Sagitta SGR (gruppo Arrow) del valore di 44,5 milioni; oltre alla realizzazione di un'autorimessa a Segate (MI) da 2,2 milioni.

L'organico, che conferma la presenza di ben otto dirigenti, cala del 4,2 percento con una conseguente riduzione del costo del personale dell'1,3 percento.

Borio Mangiarotti è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, oltre a redigere sia un bilancio di sostenibilità che un codice etico. Il bilancio civilistico 2025 è revisionato da Professional Audit.

Borio Mangiarotti

SOCIETÀ: Borio Mangiarotti Spa
INDIRIZZO: Via Lesmi, 11 - 20123 Milano
SITO WEB: boriomangiarotti.eu

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	77.607	115.221	113.039	108.558	84.960
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	77.607	115.221	113.039	108.558	84.960
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	7.439	11.912	676	181	283
Ebit	4.577	7.220	- 581	- 351	- 116
Utile al netto delle imposte	3.262	4.780	- 2.258	195	131
Patrimonio netto	42.186	39.537	45.797	48.054	47.859
Posizione finanziaria netta	- 19.137	- 20.826	25.176	3.993	9.808
Portafoglio ordini a fine esercizio	255.000	277.000	306.000	267.025	178.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	255.000	277.000	306.000	267.025	178.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	69	72	73	66	62
Dirigenti	8	8	8	8	6
Impiegati	57	58	58	50	48
Operai	4	6	7	8	8
Costo del personale	6.218	6.302	5.781	5.623	4.921

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
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 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	90,6	92,4	69,0
Edilizia ricettiva	-	-	9,0
Edilizia terziaria/direzionale	0,6	4,2	16,0
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	8,8	3,4	6,0
Nuovo	98,0	100,0	100,0
Ristrutturazione	2,0	-	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Autorimessa interrata	Segrate	Autorimessa	2025	2.180	100,0
Milano, Via Richard - Torri E ed F	Milano	Residenziale	2025	44.486	100,0
Rozzano (Quinto Stampi)	Rozzano	Residenziale	2024	16.349	100,0
Milano, Via Watt	Milano	Residenziale	2024	34.117	100,0
Milano, Via Trezzo D'Adda	Milano	Residenziale	2023	6.407	100,0

· 25 ·

Di Vincenzo Dino & C.

Continua la crescita dell'impresa abruzzese che fa capo alla holding familiare Igefi (che controlla anche l'azienda leader nelle pipelines, Bonatti). Quasi metà del suo fatturato (nel 2025 a livello record) è nel residenziale con realizzazioni nuove e ristrutturazioni quasi alla pari

L'impresa chietina prosegue il trend positivo che ha delineato l'intero periodo in esame incrementando la cifra d'affari civilistica dell'11,6 percento, ma il calo della quota in edilizia privata dal 46,9 al 41,4 percento le costa quattro posizioni in classifica.

Di Vincenzo Dino & C., nata nel 1952 a San Giovanni Teatino (CH) come ditta individuale Cardano Franceschino, dal 1987 è parte della holding familiare Igefi che controlla le società DV Real Estate, attiva nello sviluppo immobiliare, e Bonatti (partecipata al 54,2 percento) leader internazionale nella realizzazione di pipeline con un valore della produzione 2025 di 1,5 miliardi. Nel 2022 ha invece ceduto al gruppo francese Circet la società attiva nello sviluppo di reti e impianti, Ceit.

Nel 2025 l'edilizia si conferma il core business aziendale con un incremento della quota per clienti pubblici dal 6,6 al 13,3 percento, mentre si riduce l'impegno nella realizzazione di infrastrutture (dal 25,8 al 16,3 percento) e nelle fondazioni speciali (dal 10,4 al 7,3 percento) in favore dell'attività impiantistica salita dal 2,2 al 10,4 percento.

Concentrando l'analisi alla sola edilizia privata, il settore residenziale vale nel 2025 il 47,8 percento dei ricavi (contro il 37 percento dell'esercizio precedente), l'industriale/logistico e il terziario/direzionale confermano quote rispettivamente di un terzo e di poco superiore al 15 percento, mentre il ricettivo cala dal 13,3 al 3,3 percento. Se nel biennio precedente le ristrutturazioni erano nettamente prevalenti sulle costruzioni ex-novo, nel 2025 le due tipologie appaiono molto più equilibrate rappresentando rispettivamente il 51,1 e il 48,9 percento del fatturato.

Se da una parte il conto economico 2025 vanta ricavi record, dall'altra evidenzia un generale calo dei dati reddituali che l'anno prima avevano toccato i massimi valori del quinquennio: l'ebitda si riduce del 19,4 percento, l'ebit del 16,2 percento e l'utile netto del 23,9 percento. Dai dati dello stato patrimoniale si nota invece una riduzione dell'indebitamento finanziario netto del 39,3 percento (miglior risultato dei cinque anni in esame) e una conferma del capitale netto sui valori del 2024.

Anche il portafoglio ordini registra numeri record (più 7,1 percento) ma vede sia ridursi l'incidenza dell'edilizia privata dal 43,7 al 37,9 percento che le nuove commesse in questo settore del 43,8 percento. Tra i contratti firmati da DVC nel 2025 si segnalano: a Firenze la riqualificazione della quattrocentesca Villa Camerata nel primo hotel Baccarat della città per un valore di 23,8 milioni; a Napoli opere architettoniche e impiantistiche da 14,5 milioni (71,9 percento in quota DVC) per un edificio residenziale.

DVC è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, SA 8000:2014, UNI ISO 30415:2021, ISO 39001:2012, ISO 37001:2016, ISO 50001:2018, ISO 14064:2018, UNI/PdR 125:2022, ha ottenuto la "gold medal" per la sostenibilità aziendale di EcoVadis, tre stelle di rating di legalità e redige un codice etico.

DVC
divincenzodino&c

SOCIETÀ: Di Vincenzo Dino & C. Spa
INDIRIZZO: Via Aterno, 108 - 66020 San Giovanni Teatino (CH)
SITO WEB: dvc.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	186.481	167.072	141.942	116.832	101.632
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	77.191	78.332	93.361	79.684	72.240
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	10.442	12.960	11.768	7.341	3.658
Ebit	9.055	10.802	9.340	5.437	2.326
Utile al netto delle imposte	6.024	7.920	3.770	2.858	1.595
Patrimonio netto	39.225	39.237	34.437	30.794	27.637
Posizione finanziaria netta	2.681	4.419	12.061	16.032	8.148
Portafoglio ordini a fine esercizio	451.085	421.251	367.886	177.255	138.850
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	170.772	184.224	158.847	139.019	115.530
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	206.898	213.472	322.616	107.666	71.087
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	63.739	113.449	254.466	93.984	69.685
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	253	235	194	179	179
Dirigenti	8	8	8	7	6
Impiegati	159	144	115	96	87
Operai	86	83	71	76	86
Costo del personale	18.743	16.093	12.683	10.409	10.967

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	52,7	55,0	77,8
Edilizia pubblica	13,3	6,6	11,8
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	10,4	2,2	-
Infrastrutture	16,3	25,8	5,9
Altro (specificare)	7,3	10,4	4,5

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	47,8	37,0	50,2
Edilizia ricettiva	3,3	13,3	22,5
Edilizia terziaria/direzionale	15,7	15,3	16,5
Edilizia industriale/logistica	33,2	34,4	10,8
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	48,9	39,5	26,8
Ristrutturazione	51,1	60,5	73,2

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Opere architettoniche e impiantistiche (2a fase) - Residenziale in via Alcide De Gasperi	Napoli	Residenziale	2025	14.450	71,9
Hotel Baccarat Villa Camerata - Sommo S.r.l.	Firenze	Ricettivo	2025	23.835	100,0
Opere strutturali (1a fase) - Residenziale in via Alcide De Gasperi	Napoli	Residenziale	2024	3.050	100,0
Complesso immobiliare via Niccodemi - PEC Italy SICAF S.p.a.	Roma	Residenziale	2024	37.065	72,3

· 26 ·

Alpha General Contractor

L'impresa fiorentina (appartenente alla holding Finres) ha investito la liquidità proveniente dai lavori di riqualificazione energetica edilizia nell'acquisto di un ramo d'azienda di CMC, un tempo la più grande cooperativa di costruzioni italiana. Nel 2025 il fatturato più che raddoppia con buoni dati reddituali

L'impresa fiorentina (ma con sede legale a Milano) guadagna quest'anno ben 26 posizioni in classifica grazie a una cifra d'affari 2025 più che raddoppiata che segue due esercizi di flessione.

Alpha General Contractor nasce a Sesto Fiorentino (FI) solo nel 2019 pur potendo contare esperienze e competenze maturate dal 2007 dalla holding industriale d'appartenenza, Finres. Il primo grande sviluppo dell'impresa è iniziato durante il triennio 2021-2023 nel quale operava in qualità di contraente unico in interventi di riqualificazione energetica "superbonus" e antisismica "sismabonus", potendo gestire le attività operative di construction management.

La società, che ha assunto la qualifica di ESCo (Energy Service Company), lavora esclusivamente in edilizia privata, ma se fino all'esercizio precedente il settore di riferimento era il residenziale, nel 2025 esso incide solo per il 4,5 percento sui ricavi, avendo virato sul sociosanitario (95,5 percento del fatturato) potendo contare sull'estensione del superbonus fino al 31 dicembre 2025 per il terzo settore.

Il gruppo ha saputo investire la grande liquidità ottenuta dai lavori di efficientamento energetico attraverso un'importante operazione di m&a: l'acquisto per 17,5 milioni nel giugno 2025 del ramo d'azienda di Cooperativa Muratori & Cementisti (in concordato preventivo con continuità aziendale dal 2020), oggi CMC Ravenna, a cui si aggiunge l'affitto in dicembre della barese Manelli Impresa. In questo modo Finres ha saputo entrare attraverso un marchio storico (oltre alle competenze, le risorse umane e le commesse che porta con sé) nel campo dei lavori pubblici.

Il conto economico civilistico 2025, oltre alla produzione record, evidenzia un miglioramento di ebitda ed ebit (rispettivamente del 63,5 e 14,3 percento) ma un calo dell'utile netto del 30,6 percento.

A livello di stato patrimoniale l'impresa conferma anche nell'ultimo anno la posizione finanziaria netta attiva (ma peggiorata dell'82,8 percento) e incrementa il capitale netto del 20 percento.

Tra i numerosi nuovi contratti su cui può contare il portafoglio ordini 2025 si segnalano i lavori di riqualificazione energetica: a Calambrone (Pisa) per conto della Fondazione Madonna del Soccorso da 10,8 milioni; due interventi per la rsa della Confraternita di Misericordia SS. Annunziata di Roccastrada (GR) da 14,9 milioni complessivi.

La forza lavoro, che comprende per il quarto anno un dirigente, cresce nel 2025 del 37,3 percento con un conseguente aumento del costo del personale del 37,3 percento.

Alpha General Contractor è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI CEI 11352:2014, UNI/PdR 125:2022, UNI ISO 39001:2016, ma non redige un codice etico. Il bilancio civilistico 2025 è revisionato da Dasa-Rägister e Certiquality.

SOCIETÀ: Alpha General Contractor Srl
INDIRIZZO: Via Volturno, 10/12 - 50019 Sesto Fiorentino (FI)
SITO WEB: www.alphagc.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	77.154	38.347	56.488	60.838	49.198
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	77.154	38.347	56.488	60.838	49.198
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	19.887	12.167	8.756	25.486	18.112
Ebit	11.451	10.015	8.316	25.425	18.102
Utile al netto delle imposte	2.326	3.354	6.023	25.790	18.754
Patrimonio netto	13.954	11.628	19.513	21.818	13.489
Posizione finanziaria netta	- 8.000	- 46.467	- 20.446	- 857	- 2.960
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d	n.d	100.000	140.000	n.d
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	n.d.	n.d.	100.000	140.000	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	103	75	65	116	52
Dirigenti	1	1	1	1	-
Impiegati	20	20	19	48	18
Operai	83	54	45	67	34
Costo del personale	6.389	5.127	5.821	4.238	1.071

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
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 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	4,5	100,0	100,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare) - Sociosanitario	95,5	-	-
Nuovo	-	-	-
Ristrutturazione	100,0	100,0	100,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Via Mons. Danilo Aiazzi n. 4, Loc. Calambrone_F.ne Madonna del Soccorso	Pisa	Sociosanitario	2025	10.802	100,0
Via S. Martino n. 42_Misericordia della SS. Annunziata di Roccastrada	Roccastrada (GR)	Sociosanitario	2025	8.292	100,0
Via S. Martino n. 44_Misericordia della SS. Annunziata di Roccastrada	Roccastrada (GR)	Sociosanitario	2025	6.604	100,0
Via della Chiesa 66_F.ne Madonna del Soccorso	Orentano (PI)	Sociosanitario	2024	15.664	100,0

· 27 ·

Devero Costruzioni

Si specializza nell'edilizia privata (residenziale) con forte propensione allo sviluppo immobiliare nell'area milanese. Nel 2025 il fatturato cresce ma la redditività cala. Malgrado lo sforzo in investimenti (rivolgendosi spesso ad architetti di fama) lo stato patrimoniale è ottimo

Dopo il calo registrato nel 2024, nell'ultimo esercizio l'impresa brianzola torna a incrementare il valore della produzione civilistica del 12,1 percento, ma perde ugualmente quattro posizioni in classifica.
Nata nel 1993 a Vimercate (MB) su iniziativa degli imprenditori Roberto Verderio e Mauro De Nardi, Devero Costruzioni è un'azienda familiare diventata società per azioni nel 1999 che si specializza in interventi di edilizia privata con una spiccata vocazione per lo sviluppo immobiliare: non a caso i lavori in conto proprio rappresentano nel 2025 il 65 dei ricavi dopo che nel 2024 erano scesi per la prima volta sotto la metà (48 percento).
A livello geografico l'impresa presidia la propria area di origine concentrando i propri cantieri tra le province di Milano e Monza-Brianza. La grande maggioranza dei quali riguarda la realizzazione di edifici residenziali (98 percento) con il restante 2 percento rappresentato da strutture terziarie/direzionali.
Recentemente Devero Costruzioni ha presentato il progetto di riqualificazione urbana "Vimercate 2", che in un'area che comprende la cava Cantù, l'ex-consorzio agrario e l'ex ospedale (quest'ultimo acquistato in giugno) prevede di realizzare un nuovo quartiere residenziale progettato da Cino Zucchi Architetti comprendente sette torri tra gli otto e i 19 piani. L'impresa non è nuova a costruire in altezza: basti ricordare a Milano, le Park Towers, edifici progettati da Asti Architetti che arrivano agli 80 metri.
Sebbene il conto economico civilistico 2025 mostri un fatturato in crescita, i dati reddituali risultano al contrario generalmente in calo: l'ebitda si riduce infatti del 34,3 percento, l'ebit del 22,8 percento e l'utile netto del 25,9 percento.
Ottimi invece i numeri dello stato patrimoniale: infatti, sebbene la società sia impegnata in importanti investimenti immobiliari, la posizione finanziaria netta non solo si conferma per il secondo anno attiva, ma s'incrementa in valore assoluto di oltre 12 volte e il capitale netto cresce a sua volta del 12,8 percento.
Tra i progetti di sviluppo immobiliare che vedono attualmente impegnata l'impresa si segnalano: "Cusago Garden" nell'omonimo Comune in provincia di Milano, complesso che conta a oggi cinque palazzine i cui lavori termineranno nel 2027; "Piacenza 3" a Gorgonzola (MI), formato da edifici di sette piani; "Torre Aria" ad Arcore (MB), di 16 piani (parte di un complesso di tre torri) il cui termine dei lavori è previsto anch'esso per il 2027.
All'incremento dei ricavi corrisponde una crescita della forza lavoro del 10,7 percento (pur confermando l'assenza di dirigenti) e del costo del personale del 5 percento.
Devero Costruzioni è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015 e UNI EN ISO 45001:2018, ha approvato un modello di organizzazione e controllo ex-d.lgs. 231/01 e inoltre redige un codice etico.

SOCIETÀ: Devero Costruzioni Spa
INDIRIZZO: Strada Provinciale per Villasanta, 17 - 20871 Vimercate (MB)
SITO WEB: deverocostruzioni.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	75.637	67.446	103.330	91.407	87.835
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	75.637	67.446	103.330	91.407	87.835
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	35,0	52,0	44,4	46,0	43,2
Ebitda	4.241	6.453	3.268	7.275	11.064
Ebit	4.124	5.342	3.144	7.153	10.983
Utile al netto delle imposte	2.953	3.986	2.194	5.012	5.553
Patrimonio netto	25.573	22.680	24.921	27.804	27.381
Posizione finanziaria netta	- 5.997	- 492	5.550	15.454	24.409
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	31	28	32	34	32
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	14	14	16	16	16
Operai	17	14	16	18	16
Costo del personale	1.814	1.728	1.775	1.942	1.807

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	100,0	93,0	100,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	7,0	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	98,0	98,0	99,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	2,0	2,0	1,0
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	100,0	100,0	100,0
Ristrutturazione	-	-	

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Torre Aria - Abitare Devero	Arcore (MB)	Residenziale	n.d.	n.d.	100,0
Cusago Garden - Abitare Devero	Cusago (MI)	Residenziale	n.d.	n.d.	100,0
Kubrik Home - Abitare Devero	Vimercate (MB)	Residenziale	n.d.	n.d.	100,0
Le Torri di Brugherio - Abitare Devero	Brugherio (MB)	Residenziale	n.d.	n.d.	100,0
Abitare Gorgonzola	Gorgonzola (MI)	Residenziale	n.d.	n.d.	100,0

· 28 ·

Morbio Costruzioni

Con sede vicino a Mantova oltre all'immobiliare diversifica nella prefabbricazione edilizia. Da due anni ha lasciato il mercato residenziale a favore di quello industriale/logistico e il terziario/direzionale. Il fatturato 2025 è record con ottima redditività. Lo stato patrimoniale non rivela criticità

Grazie a un incremento nel 2025 della cifra d'affari civilistica del 26,4 percento, che prosegue il trend positivo dell'intero quinquennio, l'unica impresa mantovana in classifica guadagna sette posizioni.
Fondata dall'imprenditore Enrico Morbio nel 1963 a Villa Cappella di Ceresara (MN), Morbio Costruzioni è una realtà familiare giunta oggi alla terza generazione che concentra la sua produzione in edilizia nell'Italia Centro-Settentrionale. Lo sviluppo degli ultimi 20 anni ha permesso all'impresa di diventare prima società di capitali nel 2011 e successivamente (nel 2022) società per azioni.
Il gruppo di appartenenza, che comprende la società di sviluppo Morbio Immobiliare, nel dicembre 2025 ha ampliato le proprie competenze con l'acquisto di Industrie Prefabbricate Medole, che si occupa della progettazione e produzione di prefabbricati edilizi.
Se fino al 2023 la maggioranza dei ricavi (74 percento) riguardava il settore residenziale, nel 2025 scende al 12,9 percento, in favore dell'industriale/logistico che raggiunge il 56 percento (e può contare su una partnership di lungo corso con il conterraneo famoso gruppo Marcegaglia) e il terziario/direzionale salito al 31,1 percento. Le nuove realizzazioni si confermano predominanti rispetto alle ristrutturazioni con una quota salita nell'ultimo esercizio dal 65 all'80 percento.
Oltre al fatturato record, il conto economico civilistico nel 2025 evidenzia anche i massimi ebitda ed ebit del quinquennio grazie a crescite rispettivamente del 37,7 e 52,9 percento, mentre l'utile netto si riduce del 16 percento.
A livello di stato patrimoniale si riscontra un incremento dell'indebitamento finanziario netto del 20,8 percento che risulta però ampiamento coperto dal capitale netto, anch'esso salito del 23,9 percento.
Il portafoglio ordini, che nei quattro esercizi precedenti era sempre cresciuto, a fine 2025 risulta leggermente ridotto (meno 7,3 percento), ma torna a essere rappresentato totalmente da commesse per clienti privati (erano il 95,7 percento nel 2024). Tra i contratti firmati nel 2025 da Morbio Costruzioni si segnalano: un nuovo punto vendita Lidl a Bologna del valore di 8,3 milioni; l'ampliamento di un polo logistico a San Giorgio Bigarello (MN) per conto di Immobiliare Cinquerre (1,4 milioni); i lavori in uno stabilimento industriale di Marcegaglia Plates a Udine (1,4 milioni) e un intervento da 14,8 milioni a Goito (MN) per conto di CSA – Cooperativa Servizi Assistenziali.
Alla crescita delle dimensioni del 2025 corrisponde un aumento del 13,4 percento della forza lavoro (che comprende due dirigenti) che provoca un aumento del costo del personale del 24,6 percento.
Morbio Costruzioni possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI CEI 11352:2014 e UNI/PdR 125:2022, oltre a redigere un codice etico. Il bilancio civilistico 2025 è revisionato dalla società PMI Revisioni.

SOCIETÀ: Morbio Costruzioni Spa
INDIRIZZO: Via Sant'Agnese, 3 - Villa Cappella - 46040 Ceresara (MN)
SITO WEB: morbiocostruzioni.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	71.935	56.910	47.670	41.659	32.144
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	71.935	56.910	47.670	41.659	32.144
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	6.398	4.647	4.098	1.837	2.404
Ebit	5.866	3.837	3.174	1.099	1.943
Utile al netto delle imposte	1.846	2.198	1.475	250	1.376
Patrimonio netto	9.576	7.731	5.532	4.057	3.868
Posizione finanziaria netta	7.148	5.915	8.600	2.804	4.851
Portafoglio ordini a fine esercizio	106.558	115.000	90.000	50.000	35.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	106.558	110.000	90.000	50.000	35.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	93	82	89	69	65
Dirigenti	2	2	3	-	-
Impiegati	32	26	22	24	16
Operai	59	54	64	45	49
Costo del personale	5.740	4.607	4.003	3.273	2.714

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
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 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	12,9	31,3	74,0
Edilizia ricettiva	-	9,3	-
Edilizia terziaria/direzionale	31,1	15,9	-
Edilizia industriale/logistica	56,0	43,5	26,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	80,0	65,0	60,0
Ristrutturazione	20,0	35,0	40,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Marcegaglia Plates	Udine	Industriale	2025	1.400	100,0
Lidl Italia Srl	Bologna	Industriale	2025	8.328	100,0
Immobiliare Cinquerre S.p.a.	San Giorgio Bigarello (MN)	Industriale	2025	1.400	100,0
C.S.A. Cooperativa Servizi Assistenziali	Goito (MN)	Terziario	2025	14.750	100,0
Marcegaglia Gazoldo Inox	Gazoldo degli Ippoliti (MN)	Industriale	2024	2.730	100,0

· 29 ·

AeC Costruzioni

La seconda impresa modenese in classifica affianca all'edilizia l'impiantistica e i servizi. Il settore di attività prevalente è l'industriale/logistico mentre i lavori infrastrutturali quasi scompaiono. Nel 2025, malgrado un lieve calo del fatturato, il conto economico è del tutto soddisfacente

Nonostante il primo lieve calo di fatturato civilistico del quinquennio nel 2025 (meno 1,6 percento), l'impresa modenese scala dieci posizioni in classifica grazie a una quota di ricavi in edilizia privata salita dal 64 all'87,2 percento.

AeC Costruzioni nasce nel 2012 a Modena dalla fusione di due realtà presenti da oltre 70 anni nel territorio: Acea Costruzioni e Cls.

Specializzata in opere edili (solo per il 5 percento pubbliche nel 2025), settore a cui affianca attività impiantistica e servizi, l'azienda dal 2024 presenta una quota di ricavi in interventi infrastrutturali (scesa però dal 17 al 3 percento nell'ultimo esercizio). Ai lavori in conto terzi affianca un minoritario impegno nello sviluppo immobiliare che incide sui ricavi 2025 per il solo 2 percento.

L'impresa, attiva esclusivamente a livello nazionale, concentra la propria attività nel Centro-Nord suddividendo nel 2025 quasi equamente i ricavi tra nuove costruzioni (51 percento) e opere di ristrutturazione (49 percento). Il fatturato nell'edilizia privata è in prevalenza prodotto nel settore industriale/logistico, sebbene sia ridotto dal 47 al 40 percento, seguito dal terziario/direzionale (salito dal 12 al 29 percento), dal residenziale (sceso dal 22 al 16 percento) e dal ricettivo (calato dal 19 al 15 percento).

Dopo il calo del 2024, nell'ultimo esercizio il conto economico civilistico evidenzia un incremento sia di ebitda che di ebit (rispettivamente del 2 e del 7,3 percento) mentre l'utile netto, che l'anno prima aveva raggiunto il massimo valore del quinquennio, nel 2025 si conferma sullo stesso livello (meno 0,6 percento).

Lo stato patrimoniale registra un importante ridimensionamento dell'indebitamento finanziario netto (meno 40,2 percento) che si mantiene ampiamente coperto dal capitale netto nonostante quest'ultimo si riduca del 24,1 percento.

Il portafoglio ordini nella sola edilizia privata risulta quasi triplicato grazie a nuove commesse nel settore più che raddoppiate. Tra i contratti firmati nel 2025 si segnalano: il nuovo centro sportivo del Modena Calcio del valore di 17 milioni; la realizzazione di un complesso residenziale a Bologna per conto di Midi (gruppo Unipolsai) da 23 milioni; l'ampliamento di un sito industriale e di una palazzina per uffici a Longiano (FC) per l'azienda produttrice di sigillanti Isoltema da 11 milioni.

Nel 2025 l'organico, che per la prima volta comprende un dirigente, cresce di una sola unità (0,8 percento) con un aumento del costo del personale del 2,1 percento.

AeC Costruzioni è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI PdR 125:2022 e PAS 24000:2022, ha ottenuto il rating EcoVadis 74/100, è iscritta alla *white list* delle società non soggette a tentativi di infiltrazioni mafiose presso la prefettura di Modena e redige un codice etico. Il bilancio civilistico 2025 è revisionato dallo Studio Associato Esseti.

SOCIETÀ: AeC Costruzioni Srl
INDIRIZZO: Via di Mezzo, 68/A - 41037 Mirandola (MO)
SITO WEB: aeccostruzioni.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	79.657	80.993	77.139	63.368	58.883
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	69.500	51.835	67.400	41.057	41.107
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	5.882	5.767	7.076	5.671	1.466
Ebit	4.964	4.628	5.438	4.471	196
Utile al netto delle imposte	2.423	2.438	2.024	750	448
Patrimonio netto	25.688	33.824	31.515	29.757	28.404
Posizione finanziaria netta	12.585	21.062	13.762	25.698	21.666
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	150.000	50.308	44.364	83.222	95.892
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	74.485	35.093	33.839	47.615	50.966
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	131	130	130	128	122
Dirigenti	1	-	-	-	-
Impiegati	70	67	68	68	68
Operai	60	63	62	60	54
Costo del personale	9.592	9.399	9.103	9.190	8.604

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	87,0	53,0	79,0
Edilizia pubblica	5,0	20,0	15,0
Immobiliare	2,0	3,0	1,0
Servizi	1,0	2,0	2,0
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	2,0	5,0	3,0
Infrastrutture	3,0	17,0	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	16,0	22,0	49,0
Edilizia ricettiva	15,0	19,0	15,0
Edilizia terziaria/direzionale	29,0	12,0	4,0
Edilizia industriale/logistica	40,0	47,0	32,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	51,0	57,0	65,0
Ristrutturazione	49,0	43,0	35,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Midi Srl (Unipol Sai) - Realizzazione di un nuovo Complesso Immobiliare ad uso residenziale	Bologna	Residenziale	2025	23.000	100,0
Isoltema S.p.A. - Ampliamento di sito industriale e palazzina uffici	Longiano (FC)	Industriale	2025	11.000	100,0
MODENA FC - Realizzazione strutture ed urbanizzazioni	Modena (MO)	Infrastrutture	2025	17.000	100,0
Nuova Rilus Srl - demolizione e ricostruzione nuovo comparto industriale	San Felice S/P (MO)	Industriale	2024	10.200	100,0

· 30 ·

Ricci

Lieve retromarcia dell'impresa romana che vanta una società controllata, MT Ricci, che realizza software per la valutazione dei rischi (in particolare sismici). Il mercato trainante è diventato quello ricettivo con la Ricci Hospitality Division. Nel 2025 la redditività è in calo, come il fatturato

L'impresa romana, che festeggia quest'anno il 40° anniversario dalla fondazione, nel 2025 sconta una riduzione della cifra d'affari civilistica del 14,2 percento solo in parte compensata da un incremento della quota di ricavi in edilizia privata dall'86 al 96,6 percento che non le impedisce di perdere due posizione in classifica.

Ricci è un'azienda familiare giunta alla seconda generazione fondata nel 1986 dagli imprenditori Mario e Tullio Ricci come società in nome collettivo e divenuta società per azioni nel 2004. Attiva solo in ambito nazionale, si specializza in interventi di edilizia per clienti privati, limitando la quota di lavori pubblici al 3,4 percento (era salita fino al 14 percento nel 2024). Dal 2018 il gruppo offre servizi aggiuntivi tramite la controllata MT Ricci che realizza software per la valutazione e gestione dei rischi (con particolare focus su quelli sismici) delle opere esistenti, siano esse edifici, ponti o barriere stradali. A una consolidata esperienza nelle costruzioni in conto terzi, Ricci affianca dal 2022 una prima esperienza di sviluppo immobiliare: il progetto di riqualificazione urbana "Spazio Flaminio" a Roma, che darà vita a un complesso residenziale nel quartiere omonimo su progetto di Studio Transit. I ricavi 2025 nel privato si concentrano per il 60 percento nel settore ricettivo, divenuto nell'ultimo biennio il vero core business aziendale perseguito tramite Ricci Hospitality Division. Il terziario/direzionale si conferma pesare per un terzo del fatturato, mentre l'edilizia residenziale e quella industriale/logistica rappresentano quote marginali (entrambe il 3,5 percento). I lavori di ristrutturazione sono anche nel 2025 ampiamente predominanti sebbene le costruzioni ex-novo mostrino una lieve crescita dal 2 al 3,5 percento. Il conto economico civilistico 2025, insieme al calo della produzione, evidenzia una riduzione dei dati reddituali: l'ebitda scende del 18 percento, l'ebit del 19,6 percento e l'utile netto del 35,6 percento.

L'indebitamento finanziario netto, che nel biennio precedente superava di poco il patrimonio netto, nell'ultimo esercizio cala dell'11,5 percento e risulta totalmente coperto dal capitale netto, cresciuto del 4,3 percento. Dopo la contrazione del 2024, il portafoglio ordini torna a crescere con un più 45,8 percento evidenziando anche un aumento del peso dell'edilizia privata dall'86,1 al 94,8 percento grazie a nuove commesse cresciute di due volte e mezza in questo settore nell'ultimo anno.

Tra i contratti acquisiti nel 2025 spicca la riqualificazione per conto di Kryalos SGR di un palazzo nel centro storico di Roma che ospiterà un luxury hotel 5 stelle da 131 camere della collezione Baglioni Hotels & Resorts (del valore di 37,6 milioni) su progetto della società Speri.

Nonostante il calo dimensionale, la forza lavoro rimane invariata rispetto all'esercizio precedente e per la prima volta si nota la presenza di un dirigente, mentre il costo del personale cresce del 6,8 percento.

Ricci è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, SA 8000:2014, UNI EN ISO 20400:2017 e UNI EN ISO 30415:2021, possiede il rating di legalità tre stelle e l'attestato di asseverazione Esem Cpt, oltre a redigere un codice etico e il bilancio di sostenibilità.

SOCIETÀ: Ricci Spa
INDIRIZZO: Viale G. Mazzini, 112 – 00195 Roma
SITO WEB: riccispa.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	69.338	80.816	53.532	48.854	39.578
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	66.951	69.502	53.273	48.454	39.578
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	2.792	3.406	1.815	1.566	2.171
Ebit	2.586	3.215	1.739	1.500	1.424
Utile al netto delle imposte	517	803	364	360	186
Patrimonio netto	12.466	11.949	11.146	10.781	10.422
Posizione finanziaria netta	10.718	12.107	11.473	9.481	10.377
Portafoglio ordini a fine esercizio	124.908	85.651	127.407	108.989	63.287
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	118.373	73.779	114.811	108.613	63.287
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	75.721	33.560	60.136	93.800	46.120
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	73.233	29.443	47.658	n.d.	46.120
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	99	99	83	81	82
Dirigenti	1	-	-	-	-
Impiegati	54	58	40	47	39
Operai	44	41	43	34	43
Costo del personale	5.532	5.178	4.133	3.748	3.665

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	96,6	86,0	99,0
Edilizia pubblica	3,4	14,0	1,0
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	3,5	2,0	
Edilizia ricettiva	60,0	55,0	28,0
Edilizia terziaria/direzionale	33,0	33,0	70,0
Edilizia industriale/logistica	3,5	10,0	2,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	3,5	2,0	2,0
Ristrutturazione	96,5	98,0	98,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Kryalos SGR Spa Fondo Comet	Roma	Ricettiva	2025	37.600	100,0
Mercati spa	Roma	Ricettiva	2024	25.400	100,0
Sacis Srl	Venezia	Ricettiva	2023	44.000	100,0
Iref Italy Sicaf spa	Milano	Terziario/Direz.	2023	14.000	100,0
Comune di Lodi	Lodi	Terziario/Direz.	2023	15.900	100,0

· 31 ·

Vitali

Fa parte di un gruppo con sede fuori Milano con attività collaterali sia nella produzione di calcestruzzi e asfalti sia nella demolizione e bonifica sia nello sviluppo immobiliare. Il mercato industriale/logistico conta per quasi due terzi. Nel 2025 il fatturato è record con buona redditività e cresce il patrimonio netto

L'impresa milanese, che dal 2024 è diventata società benefit, prosegue nel 2025 il percorso di crescita che ha caratterizzato tutto il quinquennio incrementando il valore della produzione consolidata del 14 percento, ma la quota di ricavi in edilizia privata ridotta dal 42,6 al 37,4 percento le permette una scalata di una sola posizione in classifica.

Vitali, nata negli anni '80 a Peschiera Borromeo (MI), oggi alla terza generazione, da costruttore inizialmente specializzato nelle infrastrutture (che oggi valgono il 49 percento del fatturato) ha saputo ampliare negli anni la propria offerta anche nell'edilizia che nel 2025 rappresenta il 38,8 percento dei ricavi (1,3 percento per clienti pubblici) ma solo due anni prima superava la metà della produzione.

Il gruppo affianca alle costruzioni una vasta gamma di attività collaterali che vanno dalla produzione di calcestruzzi e asfalti, alla demolizione e bonifica di aree urbane dismesse, allo sviluppo immobiliare, fino alla realizzazione di impianti per l'energia rinnovabile. Spicca in questo senso l'ambizioso progetto Land.Italy finalizzato al recupero e alla rigenerazione urbana di oltre 45 milioni di metri quadrati di aree dismesse e degradate: 20 milioni mq saranno dedicati all'installazione di impianti per la produzione energetica rinnovabile e sostenibile per una potenza nominale di oltre 670 MW; 25 milioni mq, saranno invece destinati alla produzione agricola e alla generazione di crediti di carbonio per un assorbimento annuo di 60 mila tonnellate di CO^2.

Quanto all'edilizia privata, essa è suddivisa in due settori: l'industriale/logistico, che vale il 61,8 percento dei ricavi da clienti privati e il terziario/direzionale, che pesa per il restante 38,2 percento.

Il conto economico consolidato nel 2025 non evidenzia solo un fatturato record, ma anche i migliori ebitda e utile netto del quinquennio (saliti rispettivamente dell'1,4 e 4,2 percento), mentre l'ebit sconta un calo del 5,6 percento.

Gli investimenti a livello di gruppo provocano un aumento dell'indebitamento finanziario netto del 6,4 percento ma esso non preoccupa alla luce di un elevato patrimonio netto cresciuto del 21 percento.

Il portafoglio ordini si conferma superiore al miliardo e aumenta del 5,6 percento, mentre la quota in edilizia privata resta inferiore a un terzo (29,6 percento) scontando una riduzione delle nuove commesse nel settore in esame del 23,1 percento. Tra i contratti del 2025 si segnalano: la riqualificazione delle ex-cartiere Vita Mayer-Vima di Cairate (VA) in un impianto per la produzione di idrogeno verde denominato "Hydrogen Valley", parte del citato progetto Land.Italy (2,9 milioni); oltre a un "business garden" a Milano per conto del gruppo immobiliare Vastint (1,7 milioni).

Nel 2025 l'organico cresce del 22,6 percento, pur riducendo i dirigenti da cinque a quattro, e il costo del personale sale del 10 percento.

Vitali è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018 e SA 8000:2014, UNI EN ISO 30415:2021, UNI EN ISO 39001:2012, UNI EN ISO 37001:2016, UNI EN ISO 1090-1:2009, UNI/PdR 125:2022 e redige un codice etico. Il bilancio consolidato 2025 è certificato da Deloitte.

SOCIETÀ: Vitali Spa
INDIRIZZO: Via Lombardia, 2/A
20068 Peschiera Borromeo (MI)
SITO WEB: vitalispa.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	158.302	138.809	117.490	104.844	95.972
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	59.280	59.171	62.195	46.043	31.806
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	35.569	35.091	16.677	17.433	12.426
Ebit	30.702	32.522	14.685	14.933	10.030
Utile al netto delle imposte	22.272	21.366	9.883	10.648	6.037
Patrimonio netto	128.570	106.298	84.933	75.050	64.394
Posizione finanziaria netta	37.368	35.108	33.333	5.630	3.619
Portafoglio ordini a fine esercizio	1.065.810	1.009.387	1.093.500	1.047.000	430.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	315.268	300.000	550.000	322.000	183.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	175.608	264.871	386.203	92.000	198.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	24.193	31.459	26.205	22.000	153.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	179	146	135	134	146
Dirigenti	4	5	5	6	8
Impiegati	88	68	64	63	64
Operai	87	73	66	65	74
Costo del personale	11.698	10.637	9.025	8.771	8.536

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	37,5	42,6	52,9
Edilizia pubblica	1,3	1,1	1,4
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	49,0	48,9	40,9
Altro (specificare)	12,2	7.4	4,8

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	-	-	-
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	38,2	37,9	51,9
Edilizia industriale/logistica	61,8	62,1	48,1
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	n.d.	100,0	100,0
Ristrutturazione	n.d.	-	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
VASTINT - Via Pestagalli	Milano	Infrastrutture	2025	1.740	100,0
CAIRATE Varese_Hydrogen Valley	Cairate (VA)	Infrastrutture	2025	2.880	100,0
SO.G.I.N. - Latina	Latina	Infrastrutture	2024	5.234	100,0
Hennebique	Genova	Immobiliare	2024	7.000	100,0
ATB_Sistema E-BRT Bergamo-Verdellino	Bergamo	Infrastrutture	2023	40.300	100,0
Sigonella base NATO - ECC	Sigonella (SR)	Infrastrutture	2023	9.500	100,0

· 32 ·

CDS Costruzioni

Nel 2025 riduce fortemente il fatturato civilistico pur diversificando rispetto al mercato commerciale: nel direzionale, nella logistica e anche nel residenziale. Mentre abbandona l'edilizia ricettiva. I dati reddituali del 2025 sono i migliori del quinquennio ma comincia a preoccupare l'indebitamento

L'impresa bresciana perde 19 posizioni in classifica interrompendo un quadriennio di continua crescita con la riduzione nel 2025 della cifra d'affari civilistica del 47 percento. Per la prima volta si evidenzia un calo dell'incidenza dell'edilizia privata scesa dal 100 al 95 percento dovuta alla novità di una quota (ancora marginale) di lavori pubblici.

CDS Costruzioni nasce a Erbusco (BS) nel 1993 contando su una tradizione familiare nel settore che ha inizio negli anni '60. È parte di un gruppo (CDS Holding) attivo nello sviluppo e nella costruzione di immobili prevalentemente a uso commerciale per clienti nazionali e internazionali con un track record che comprende la realizzazione di 50 retail warehouses, 20 retail fit-out, sette centri commerciali e l'ampliamento/ristrutturazione di cinque complessi esistenti.

Negli ultimi anni la società ha deciso di ampliare la propria offerta accanto al preponderante settore commerciale: ha infatti completato 14 sviluppi direzionali, cinque centri logistici, 14 complessi residenziali e due progetti ambientali.

Un'altra differenziazione riguarda la rigenerazione di grandi aree urbana, un cui prestigioso esempio è il "Waterfront di Levante" a Genova: un progetto sviluppato su un'area di 100 mila mq nell'ex-fiera, il cui masterplan è firmato da Renzo Piano Building Workshop in collaborazione con le società di progettazione OBR e Starching.

Se fino a oggi l'attività è stata limitata ai confini nazionali, la società ha approvato un nuovo piano industriale che si pone come obiettivo l'ambizioso ingresso nel mercato statunitense con tanto di quotazione a Wall Street entro il primo trimestre 2027. Un unicum rispetto a tutta la concorrenza.

Nel 2025 CDS Costruzioni vede aumentare nettamente la quota di fatturato in lavori nel settore terziario/direzionale (dal 25 all'82,1 percento) e calare quella nel residenziale dal 55 al 17,9 percento. Scompare invece del tutto l'edilizia ricettiva che nel biennio precedente rappresentava un quinto dei ricavi.

Nonostante l'importante calo di cifra d'affari, nel 2025 il conto economico civilistico vanta i migliori dati reddituali del quinquennio: l'ebitda cresce infatti del 47,7 percento, l'ebit del 53,3 percento e l'utile netto dell'84,6 percento.

Per la prima volta nei cinque anni in esame l'indebitamento finanziario netto (più che triplicato) non risulta più totalmente coperto dal patrimonio netto, pur cresciuto del 48,3 percento.

Tra i contratti acquisiti nel 2025 l'impresa segnala: la ristrutturazione di un punto di ristorazione all'interno dell'aeroporto di Roma Fiumicino "Leonardo da Vinci"; la realizzazione del nuovo polo infrastrutturale tecnologico-manutentivo di Ferrovie Nord, "Saronno City Hub"; un nuovo centro fitness Virgin Active a Milano e un nuovo polo scolastico a Brescia.

La forza lavoro (che non comprende alcun dirigente), sebbene il fatturato risulti ridotto, cresce del 26,3 percento, malgrado questo il costo del personale cala del 4,6 percento.

CDS Costruzioni possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, ISO 37001:2016 e SA 8000:2014, UNI/PdR 125:2022 e redige un bilancio di sostenibilità.

SOCIETÀ: CDS Costruzioni Spa
INDIRIZZO: Via dell'Industria, 36 - 25030 Erbusco (BS)
SITO WEB: cdsholding.net

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	61.967	116.907	114.596	75.173	30.478
(di cui all'estero, in %)		-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	58.869	116.907	114.596	75.173	30.478
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	3.572	2.419	2.401	1.389	731
Ebit	3.260	2.127	2.259	1.312	661
Utile al netto delle imposte	1.890	1.024	1.235	718	394
Patrimonio netto	5.804	3.914	27.588	26.353	25.635
Posizione finanziaria netta	6.494	2.020	4.400	- 7.755	1.514
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	24	19	21	18	14
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	18	18	21	18	13
Operai	6	1	-	-	1
Costo del personale	2.471	2.590	1.959	1.800	1.205

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	95,0	100,0	100,0
Edilizia pubblica	5,0	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	17,9	55,0	45,0
Edilizia ricettiva		20,0	20,0
Edilizia terziaria/direzionale	82,1	25,0	20,0
Edilizia industriale/logistica	-	-	15,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	n.d.	n.d.	n.d.
Ristrutturazione	n.d.	n.d.	n.d.

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Nuovo polo scolastico Brescia nel quartiere Don Bosco	Brescia	Terziario	2025	n.d.	100,0
Saronno City Hub - PRIMO APPLICATIVO	Saronno	Terziario	2025	n.d.	100,0
VIRGIN MILANO P.ta Vittoria	Milano	Terziario	2025	n.d.	100,0
Aeroporto Fiumicino: ristrutturazione di punto vendita adibiti a ristorazione	Fiumicino (RM)	Ricettivo	2025	n.d.	100,0
Realizzazione di n. 4 ville lusso in Castagneto Carducci	Livorno	Residenziale	2024	n.d.	100,0

·33·

SMV Costruzioni

La riduzione del fatturato (per oltre la metà nel residenziale) è motivata con una maggior selezione della clientela. Con il risultato che i dati reddituali sono i migliori del quinquennio. Invece l'indebitamento quadruplica per sostenere gli investimenti immobiliari e supera il capitale netto

L'impresa bergamasca perde quest'anno 13 posizioni scontando una riduzione della cifra d'affari civilistica 2025 del 27,7 percento solo in parte mitigata dalla piccola crescita della quota in edilizia privata dal 97,4 al 98 percento: tale riduzione è il risultato di una scelta strategica orientata a selezionare in modo più rigoroso la clientela.

Fondata nel 2001 dall'imprenditore Cristoforo Giorgi (oggi affiancato dai tre figli) ad Albano Sant'Alessandro (BG) (nel 2021 trasferita nella vicina Telgate), SMV Costruzioni è un'azienda familiare specializzata in opere edili in conto terzi, sebbene per la prima volta essi non rappresentino la totalità dei ricavi, ma siano scesi al 98 percento in favore di alcune operazioni di sviluppo immobiliare. Anche nel 2025 si conferma una piccola quota di lavori pubblici, ridotta però dall'1,2 allo 0,6 percento. A livello geografico i cantieri sono concentrati in Lombardia, per lo più tra Milano e Bergamo, ma non mancano nel portfolio esperienze all'estero: in Cechia, Marocco e Saint Vincent e Grenadine.

I ricavi nel mercato privato sono suddivisi tra interventi di edilizia residenziale, che pesano nel 2025 per oltre la metà (53 percento), industriale/logistica, saliti dal 21 al 27 percento, terziaria direzionale (11 percento) e ricettiva (9 percento). Se negli anni precedenti le nuove realizzazioni risultavano prevalenti, nell'ultimo esercizio le ristrutturazioni salgono dal 39 al 51 percento del fatturato.

Nel 2025 nonostante il calo della produzione il conto economico civilistico evidenzia i migliori numeri reddituali del quinquennio: l'ebitda cresce del 44,3 percento, l'ebit del 72,7 percento e l'utile netto del 59,1 percento.

Al contrario lo stato patrimoniale mostra un indebitamento finanziario netto che, quadruplicato rispetto all'esercizio precedente per via dei finanziamenti bancari destinati a sostenere gli investimenti immobiliari citati, risulta superiore al capitale netto, pur salito del 13,4 percento.

Anche il portafoglio ordini a fine 2025 scende per il terzo anno del 13,6 percento e le commesse acquisite calano del 25 percento nonostante nuovi contratti quali: "Carlo Torre 7", riqualificazione di un edificio milanese anni '20 in quattro unità abitative su progetto di DFA Partners; la manutenzione di immobili a Milano per conto del gruppo Luxottica; una struttura alberghiera quattro stelle superior all'interno del nuovo centro Sport Più di Bergamo; una nuova area nel parco divertimenti Leolandia a Capriate San Gervasio (BG); la realizzazione di nuove stalle per un'azienda agricola a Pedrengo (BG).

L'organico, che conferma la presenza di un unico dirigente, per il terzo anno consecutivo cala del 2,7 percento con una riduzione del costo del personale del 9,1 percento.

SMV Costruzioni è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015 e UNI EN ISO 45001:2018, è iscritta alla white list delle società non soggette a tentativi di infiltrazioni mafiose presso la prefettura di Bergamo ma non redige un codice etico. Il bilancio civilistico 2025 è revisionato da Revi4.

COSTRUZIONI smv

SOCIETÀ: SMV Costruzioni Srl
INDIRIZZO: Via Giuseppe Verdi, 48 - 24060 Telgate (BG)
SITO WEB: smvcostruzioni.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	58.363	80.713	74.788	72.364	71.800
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	57.220	78.640	73.779	71.594	71.292
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	98,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	3.497	2.423	1.559	1.761	1.823
Ebit	2.645	1.532	642	867	801
Utile al netto delle imposte	1.480	930	264	558	620
Patrimonio netto	12.278	10.823	9.947	9.761	9.041
Posizione finanziaria netta	15.631	3.797	4.104	1.731	3.848
Portafoglio ordini a fine esercizio	95.000	110.000	130.000	135.000	120.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	95.000	110.000	130.000	135.000	120.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	45.000	60.000	65.000	85.000	60.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	45.000	60.000	65.000	85.000	60.000
(di cui all'estero, in %)		-	-	-	-
Numero dipendenti	71	73	75	79	75
Dirigenti	1	1	1	1	1
Impiegati	37	40	43	45	40
Operai	33	32	31	33	34
Costo del personale	6.001	6.599	6.113	5.628	5.293

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	98,0	97,4	98,6
Edilizia pubblica	0,6	1,2	0,4
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	1,4	1,3	1,0

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	53,0	59,0	58,0
Edilizia ricettiva	9,0	11,0	22,0
Edilizia terziaria/direzionale	11,0	9,0	8,0
Edilizia industriale/logistica	27,0	21,0	12,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	49,0	61,0	62,0
Ristrutturazione	51,0	39,0	38,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Parco divertimenti Leolandia- Nuova Area Crazy Circus	Capriate S. Gervasio (BG)	Ricettivo	2025	n.d.	100,0
Luxottica Group Spa- Manutenzioni immobili Milano	Milano	Terziario	2025	n.d.	100,0
Azienda Agricola Palamini - Realizzazione Nuove stalle	Pedrengo (BG)	Altro Agricolo	2025	n.d.	100,0
Edificio Residenziale Via Carlo Torre 7 - Wea Capital	Milano	Residenziale	2025	n.d.	100,0
Hotel Baioni 22 - Edificio alberghiero via Baioni 22	Bergamo	Ricettivo	2025	n.d.	100,0

·34·

Pavoni

Si conferma la crescita dell'ultimo quinquennio pur riducendo a meno della metà del fatturato l'attività nell'edilizia privata. Quasi tutta nel settore industriale/logistico con realizzazioni ex-novo. Nel 2025 la cifra d'affari è record così come i dati reddituali. Le prestazioni finanziarie/patrimoniali sono buone

L'impresa bresciana (ma con uffici anche a Roma) prosegue il trend positivo che l'ha vista crescere per l'intero quinquennio incrementando il valore della produzione civilistica 2025 del 15,5 percento, un incremento che le fa guadagnare due posizioni in classifica nonostante la quota in edilizia privata scenda dal 54 al 48,1 percento.

Nata negli anni '50 a Vobarno (BS) come azienda specializzata in scavi, movimento terra e demolizioni, Pavoni è oggi una realtà che ha il proprio core business nell'edilizia (che rappresenta il 98 percento dei ricavi, 50 percento per clienti pubblici) ma affianca all'impegno nelle costruzioni lavori di demolizione, bonifiche, gestione di cave, oltre allo sviluppo di impianti di energia rinnovabile.

Pavoni lavora solamente a livello nazionale e in conto terzi concentrando i propri cantieri tra il Nord e il Centro Italia. Ben il 96 percento dei ricavi da clienti privati riguarda la realizzazione di strutture industriali/logistiche, mentre la quota restante si divide tra residenziale (sceso dal 10 al 3 percento) e terziario/direzionale (limitato all'1 percento). L'impresa costruisce principalmente ex-novo, relegando gli interventi di ristrutturazione a un'incidenza del 10 percento.

Il conto economico civilistico 2025 non evidenzia solo una cifra d'affari record, ma anche i migliori dati reddituali dei cinque anni in esame: l'ebitda cresce del 22,6 percento, l'ebit dell'11,2 percento e l'utile netto del 27,4 percento.

Sono buone le performance anche dal punto di vista finanziario-patrimoniale: infatti nell'ultimo esercizio l'indebitamento netto risulta più che dimezzato e ampiamente coperto dal capitale netto aumentato del 19,7 percento.

Lo stesso portafoglio ordini si incrementa del 50 percento, ma riduce la quota in edilizia privata dal 75 al 66,7 percento scontando un lieve calo delle acquisizioni in questo settore del 7,7 percento. Tra i cantieri attualmente attivi si segnalano: lavori da un milione per conto di Bouygues E&S (oggi Equans) per un datacenter a Siziano (PV); la realizzazione di una struttura industriale per conto di Iren da 14,9 milioni a Borgaro Torinese (TO) e una per Ds Smith Packaging Italia ad Agugliano (AN) da 3,6 milioni; due interventi residenziali a Capalbio (GR) del valore complessivo di 8,3 milioni.

L'organico, che comprende ben sette dirigenti, si riduce dell'1,9 percento nonostante la crescita di fatturato, mentre il costo del personale sale del 31,3 percento.

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

PAVONI
Costruttori dal 1950

SOCIETÀ: Pavoni S.p.A.
INDIRIZZO: Via Don Angelo Questa, 16 - 25079 frazione Pompegnino - Vobarno (BS)
SITO WEB: pavonispa.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	116.554	100.930	90.399	84.070	71.668
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	56.065	54.500	67.012	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	10.388	8.472	7.583	4.289	3.024
Ebit	6.048	5.438	4.893	2.786	2.188
Utile al netto delle imposte	4.137	3.248	2.703	1.585	1.178
Patrimonio netto	25.137	21.008	17.778	15.107	13.416
Posizione finanziaria netta	5.427	11.414	14.245	15.195	14.513
Portafoglio ordini a fine esercizio	180.000	120.000	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	120.000	90.000	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	70.000	80.000	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	60.000	65.000	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	304	310	199	161	124
Dirigenti	7	7	2	-	-
Impiegati	75	50	46	39	31
Operai	219	253	150	121	92
Costo del personale	17.978	13.695	11.516	9.542	7.070

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	48,0	54,0	74,1
Edilizia pubblica	50,0	41,0	n.d.
Immobiliare	-	-	n.d.
Servizi	-	-	n.d.
Concessioni	-	-	n.d.
Impiantistica	-	-	n.d.
Infrastrutture	-	-	n.d.
Altro (specificare)	2,0	5,0	n.d.

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	3,0	10,0	n.d.
Edilizia ricettiva	-	-	n.d.
Edilizia terziaria/direzionale	1,0	-	n.d.
Edilizia industriale/logistica	96,0	90,0	n.d.
Altro (specificare)	-	-	n.d.
Nuovo	90,0	90,0	n.d.
Ristrutturazione	10,0	10,0	n.d.

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Opere edili nuovo polo tecnologico	Roma	Industriale	n.d.	50.322	n.d.
Realizzazione nuovo data center	Vellezzo Bellini (PV)	Industriale	n.d.	35.250	n.d.
Realizzazione nuovo data center	Melegnano (MI)	Industriale	n.d.	27.200	n.d.
Realizzazione nuovo data center	Siziano (PV)	Industriale	n.d.	9.470	n.d.
Nuovo insediamento produttivo	Bologna	Industriale	n.d.	10.500	n.d.

· 35 ·

Sercos

L'impresa bergamasca/milanese riduce il fatturato (residenziale) dopo il record del 2024; l'acronimo Servizi Costruzioni rivela la specializzazione originaria in *facilities management*. Nel 2025 prevalgono le ristrutturazioni sull'edilizia ex-novo, cala la redditività ma lo stato patrimoniale resta soddisfacente

Dopo il fatturato record del 2024, l'impresa bergamasca (ma con sede legale a Milano) riduce nell'ultimo esercizio la cifra d'affari civilistica del 23 percento perdendo di conseguenza nove posizioni in classifica.

Sercos – Servizi Costruzioni nasce quarant'anni fa come società specializzata in *facilities management* a Martinengo (BG), ma con l'acquisto nel 1993 da parte della famiglia Edossi inizia un percorso che la trasforma in un vero e proprio general contractor attivo esclusivamente in edilizia privata. A livello geografico l'impresa lavora principalmente in Lombardia e in particolare presidia la piazza milanese, ma nell'ultimo anno si notano almeno due nuove commesse in Italia Centrale: a Modena e Roma.

L'edilizia residenziale si conferma nel 2025 il settore che frutta i maggiori ricavi (60 percento) mentre il restante 40 percento si divide equamente tra strutture ricettive e terziarie/direzionali. Se nell'esercizio precedente gli interventi ex-novo risultavano maggioritari, nel 2025 essi scendono dal 60 al 40 percento in favore delle ristrutturazioni (salite al 60 percento).

Non solo il fatturato subisce un ridimensionamento nell'ultimo anno, infatti il conto economico civilistico 2025 evidenzia numeri reddituali generalmente in calo: l'ebitda si riduce del 18,5 percento, l'ebit del 21 percento e l'utile netto del 24 percento.

Lo stato patrimoniale conferma (come per il resto del quinquennio) la posizione finanziaria netta attiva, pur peggiorata del 17,7 percento, mentre il capitale netto cresce del 15,4 percento.

Tra i numerosi nuovi ordini acquisiti da Sercos tra il 2025 e i primi mesi del 2026 spiccano: a Milano due interventi per conto di Savills Investment Sgr denominati "Cassala 16", il risanamento firmato Lombardini22 di un ex-edificio industriale anni '50 (già riqualificato in una struttura a uso uffici nel 2008) del valore di 20 milioni e "Pestalozzi 21", complesso residenziale di 36 appartamenti progettato dallo studio MDW Architetti Associati del valore di 15 milioni; per Ardian e Rockfield uno studentato da oltre 400 posti letto da 20,5 milioni; per Investire Sgr la riqualificazione dell'ex-sede di Reale Mutua (19,7 milioni) e per Coima la ristrutturazione di un edificio a uso uffici su progetto di Piuarch (14 milioni). Inoltre a Roma realizza i lavori di restyling dell'Hotel Cavalieri Waldorf Astoria (20,5 milioni) e a Modena la riqualificazione del centro direzionale di BPER Banca nel nuovo "BPER's Park" (21,5 milioni).

Sebbene il fatturato si riduca la forza lavoro si mantiene al livello degli anni precedenti (e conferma la presenza di un dirigente) ma il costo del personale sale del 4 percento.

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

SERCOS SpA
servizi costruzioni

SOCIETÀ: SERCOS Servizi Costruzioni Spa
INDIRIZZO: Galleria del Corso, 2 - 20122 Milano
SITO WEB: sercos-spa.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	55.776	72.424	42.605	49.090	66.807
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	55.776	72.424	42.605	49.090	66.807
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	4.494	5.513	4.048	5.006	3.315
Ebit	4.318	5.469	3.908	4.847	3.111
Utile al netto delle imposte	3.196	4.204	2.779	2.819	2.222
Patrimonio netto	23.920	20.725	18.521	16.742	13.923
Posizione finanziaria netta	- 15.446	- 18.774	- 18.674	- 14.571	- 8.776
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	43	43	43	44	48
Dirigenti	1	1	1	1	2
Impiegati	20	20	20	18	18
Operai	22	22	22	25	28
Costo del personale	4.066	3.910	3.888	3.608	3.847

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
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 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	60,0	60,0	67,0
Edilizia ricettiva	20,0	20,0	17,0
Edilizia terziaria/direzionale	20,0	20,0	16,0
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	40,0	60,0	26,0
Ristrutturazione	60,0	40,0	74,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Via Tito Speri 8 - Investire SGR S.p.A.	Milano	Terziaria/ direzionale	2026	19.700	100,0
Viale Certosa 130 - C130 S.R.L.	Milano	Ricettivo	2026	20.500	100,0
Via Monterosa 93 - Coima	Milano	Terziaria/ direzionale	2026	13.950	100,0
Via A.Cadlolo 101 - Hotel Cavalieri Waldorf Astoria	Roma	Ricettivo	2025	20.500	100,0
Via Aristotele, 195 - BPER Real Estate S.p.A	Modena	Terziaria/ direzionale	2025	21.500	100,0

·36·

Ediltecno Restauri

A cinquant'anni dalla fondazione il fatturato torna al livello del 2023 (con un due terzi, malgrado il nome, dedicato all'edilizia ex-novo). Quasi due terzi dei ricavi sono anche nell'edilizia terziaria/direzionale. Nel 2025 la redditività è la migliore del quinquennio e la posizione finanziaria netta migliora

L'impresa milanese, che festeggia nel 2026 il 50° anniversario, prosegue nell'alternanza di cali e crescite che ha caratterizzato l'intero quinquennio e dopo il forte incremento dell'esercizio precedente nel 2025 riduce il volume della produzione civilistica del 25 percento tornando ai livelli del 2023 e perdendo di conseguenza 12 posizioni in classifica.

Nata e sempre rimasta a Opera (MI) Ediltecno Restauri è un'impresa attiva esclusivamente in edilizia privata in conto terzi che concentra i propri cantieri in Lombardia (soprattutto nel Milanese) ma che ha saputo "sconfinare" in altre importanti città per alcuni prestigiosi contratti quali il polo museale "Gallerie d'Italia" a Torino, progettato da AMDL Circle per conto di Intesa Sanpaolo nella storica ex-sede di Palazzo Turinetti, o il 25 Hours Hotel firmato da GLA a Firenze.

Per lungo tempo, come suggerisce la ragione sociale, l'impresa realizzava soprattutto interventi di ristrutturazione tanto che questi valevano ancora nel 2020 il 99,6 percento dei ricavi, ma per il secondo anno consecutivo sono le nuove costruzioni a concentrare il maggior fatturato pur scendendo nel 2025 dal 95,9 al 75,6 percento. Per quanto riguarda le tipologie di edifici realizzati, Ediltecno nell'ultimo esercizio realizza il 65,9 percento dei ricavi in opere di edilizia terziaria/direzionale (era l'89,6 percento nel 2024), il 23 percento in quella ricettiva (assente l'anno prima) e l'11,1 percento nel residenziale (salito dal 2,9 percento).

Dall'analisi del conto economico civilistico 2025 si nota che nonostante il calo della cifra d'affari la redditività vanta i migliori numeri del quinquennio: l'ebitda cresce del 27,9 percento, l'ebit del 25,6 percento e l'utile netto del 25,2 percento.

Allo stesso modo la posizione finanziaria netta non solo si conferma attiva per il terzo anno consecutivo, ma migliora di un ulteriore 40,8 percento e il patrimonio netto sale del 27,4 percento.

Anche il portafoglio ordini torna a crescere, dopo un 2024 in calo, del 21,4 percento nonostante la lieve riduzione delle nuove commesse dell'1,1 percento. Tra i contratti del 2025 spiccano: la riqualificazione su progetto di 967 Architetti dell'ottocentesca Villa Bellinzaghi a Cernobbio (CO) che ospiterà una struttura ricettiva con ristorante e spa (del valore di 46,1 milioni); la ristrutturazione dell'edificio residenziale "Villa Maria" a Santa Teresa di Gallura (SS) del valore di 14,6 milioni.

Al calo del fatturato corrisponde una riduzione molto più contenuta della forza lavoro (meno 1,7 percento), la conferma della presenza di tre dirigenti e un aumento del costo del personale del 5,1 percento.

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

ediltecno
FIDUCIA COSTRUITA

SOCIETÀ: Ediltecno Restauri Srl
INDIRIZZO: Via Staffora, 15 - 20073 Opera (MI)
SITO WEB: ediltecnorestauri.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	54.564	72.773	54.735	77.903	64.023
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	54.564	72.773	54.735	77.903	64.023
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	4.882	3.816	3.523	991	779
Ebit	4.800	3.821	3.474	1.100	631
Utile al netto delle imposte	3.743	2.989	2.506	702	339
Patrimonio netto	10.439	8.197	7.207	4.701	3.999
Posizione finanziaria netta	- 17.505	- 12.453	- 15.013	128	1.335
Portafoglio ordini a fine esercizio	232.698	191.686	324.195	250.116	79.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	232.698	191.686	324.195	250.116	79.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	82.225	83.163	99.900	77.361	20.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	82.225	83.163	99.900	77.361	20.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	58	59	60	58	53
Dirigenti	3	3	3	3	1
Impiegati	43	44	42	40	38
Operai	12	12	15	15	14
Costo del personale	4.420	4.205	3.976	3.913	3.843

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
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 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	11,2	2,9	3,0
Edilizia ricettiva	23,0	-	6,0
Edilizia terziaria/direzionale	65,9	89,6	87,0
Edilizia industriale/logistica	-	6,7	4,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	75,6	95,9	35,0
Ristrutturazione	24,4	4,1	65,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Ristrutturazione Villa Maria, Santa Teresa	Santa Teresa di Gallura (SS)	Residenziale	2025	14.628	100,0
Ristrutturazione Villa Belinzaghi, Cernobbio	Cernobbio (CO)	Ricettivo	2025	46.146	100,0
BARR6 - Real Step Sicaf S.p.A. Riconversione uffici in uno spazio al co-living	Milano	Residenziale/ ricettivo	2024	21.696	100,0
RESIDENZE MIRARI - Nexity s.r.l. Nuova costruzione di due edifici residenziali	San Donato Milanese (MI)	Residenziale/ ricettivo	2024	30.183	100,0

· 37 ·

Editel

Si conferma 37° in classifica e ha sedi operative a Torino e a Milano. Diversifica nel settore energetico con la società partecipata Rinedi, specializzata nelle rinnovabili. Nel 2025 la redditività migliora leggermente e lo stato patrimoniale si rafforza per una significativa riduzione dell'indebitamento

Dopo due anni di crescita l'impresa cuneese sconta un lieve calo della cifra d'affari civilistica del 5,9 percento e riduce la quota in edilizia privata dall'83 all'80,8 percento ma riesce confermare ugualmente la 37° posizione in classifica.

Editel, nata a Nucetto (CN) nel 1981, è una realtà specializzata in edilizia (per il 19,2 percento pubblica) guidata dall'attuale presidente di Ance Cuneo, Gabriele Gazzano. Attraverso le sue tre sedi (oltre a quella legale, ne sono presenti due operative a Torino e Milano) l'impresa lavora nel nord del Paese concentrando i cantieri principalmente in Liguria, Lombardia e Piemonte.

Proprio a Milano l'impresa è impegnata in un importante progetto: la riqualificazione per conto di Grandi Stazioni Retail del "fabbricato viaggiatori" della Stazione Centrale che ospiterà un nuovo hotel di lusso firmato Roberto Murgia Architetto e Studio Marco Piva (per gli interni) che si chiamerà "The Duke".

I ricavi in edilizia privata sono suddivisi tra strutture industriali/logistiche, scese nell'ultimo anno dal 42 al 35 percento, terziarie/direzionali, salite dal 26 al 28 percento, e marginalmente residenziali (un percento). Il restante 36 percento (era 18 percento nel 2024) è rappresentato invece dai settori commerciale, sanitario e dell'energia. Proprio in campo energetico l'impresa opera in partnership con Rinedi, azienda al cui capitale partecipa ed è specializzata nello sviluppo di fonti rinnovabili.

Nel 2025 alla lieve riduzione del giro d'affari corrisponde un altrettanto piccolo aumento dei numeri reddituali 2025: l'ebitda sale del 3,2 percento, l'ebit del 3,9 percento e l'utile netto dell'1,7 percento.

Quanto allo stato patrimoniale, l'indebitamento finanziario netto si riduce del 97,8 percento ed è ampiamente coperto dal capitale netto, salito del 12,4 percento.

Dopo due anni in calo il portafoglio ordini a fine esercizio risulta incrementato del 15,9 percento pur avendo ridotto la quota in edilizia privata dall'83 al 74,8 percento scontando un calo delle nuove commesse in questo settore del 7,1 percento. Tra i contratti acquisiti nel 2025 si segnalano: le opere civili e strutturali per un nuovo data center a Milano (del valore di 5,1 milioni); la realizzazione del centro di radioterapia oncologica Amethyst a Genova (5,8 milioni); un centro di medicina nucleare a Pavia (3,5 milioni; un poliambulatorio e un centro prelievi a Milano (5,3 milioni); un fabbricato a uso tecnologico a Torino (2 milioni).

L'organico, che comprende un solo dirigente, continua nel 2025 la crescita che contraddistingue i cinque anni in esame registrando un più 3 percento, mentre il costo del personale sale dell'11 percento.

Editel è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI EN ISO 37000:2016 e SA 8000:2014, oltre a redigere un codice etico. Il bilancio civilistico 2025 è revisionato dalla società Aleph Auditing.

SOCIETÀ: Editel Spa
INDIRIZZO: Via Campodello, 1 - 12070 Nucetto (CN)
SITO WEB: editelspa.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	61.104	64.919	51.118	34.382	38.877
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	49.354	53.883	44.210	30.098	35.766
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	4.865	4.716	5.275	2.088	735
Ebit	4.559	4.387	5.000	1.836	475
Utile al netto delle imposte	3.386	3.328	2.751	1.241	583
Patrimonio netto	12.533	11.150	8.833	5.648	5.280
Posizione finanziaria netta	122	5.672	6.523	- 782	2.957
Portafoglio ordini a fine esercizio	55.100	47.560	59.720	65.972	37.380
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	41.200	39.475	44.565	42.881	27.900
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	38.900	42.680	49.300	61.785	24.713
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	32.900	35.424	39.580	40.160	18.525
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	103	100	89	83	82
Dirigenti	1	1	1	1	1
Impiegati	36	34	33	32	31
Operai	66	65	55	50	50
Costo del personale	6.109	5.505	5.078	4.738	4.578

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	81,0	83,0	86,0
Edilizia pubblica	19,0	17,0	14,0
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	1,0	1,0	6,0
Edilizia ricettiva	-	13,0	-
Edilizia terziaria/direzionale	28,0	26,0	34,0
Edilizia industriale/logistica	35,0	42,0	30,0
Altro (commerciale, sanitario, energia)	36,0	18,0	15,0
Nuovo	n.d.	n.d.	n.d.
Ristrutturazione	n.d.	n.d.	n.d.

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Opere civili e strutturali per realizzazione data center	Milano	Terziario	2025	5.050	100,0
Centro di radioterapia oncologica	Genova	Sanitario	2025	5.800	100,0
Fabbricato a uso tecnologico	Torino	Industriale	2025	2.000	100,0
Centro di medicina nucleare	Pavia	Sanitario	2025	3.500	100,0
Realizzazione poliambulatorio e centro prelievi	Milano	Sanitario	2025	5.280	100,0

·38·

Grassi & Crespi

La storica impresa milanese inizia nel 2025 una timida diversificazione nello sviluppo immobiliare ma soprattutto nell'edilizia ricettiva (che porta l'incidenza delle ristrutturazioni a due terzi del fatturato). La redditività è in decisa crescita e soddisfano le prestazioni finanziarie/patrimoniali

Per il secondo anno consecutivo la storica impresa milanese riduce il valore della produzione civilistica del 32,8 percento e perde 13 posizioni in classifica.
Impresa Costruzioni Grassi & Crespi nasce nel lontano 1927 su iniziativa degli imprenditori Giuseppe Grassi ed Emilio Crespi ed è oggi un'azienda familiare giunta alla terza generazione che si specializza in lavori di edilizia privata in conto terzi anche se nel 2025 dichiara per la prima volta una quota di ricavi del tutto marginale (0,1 percento) relativa allo sviluppo immobiliare.
Attiva esclusivamente in Italia, l'impresa concentra la netta maggioranza dei propri cantieri nell'area milanese sebbene non manchino esperienze in altre piazze importanti quali Firenze e Roma.
Il fatturato 2025 riguarda al 40,2 percento interventi di edilizia residenziale (scesa rispetto al 49,1 percento dell'esercizio precedente), al 28,7 percento ricettiva (assente nel 2024), al 18,8 percento terziaria/direzionale (era il 50,9 percento) e al restante 12,3 percento commerciale. Se lo scorso anno le nuove realizzazioni risultavano prevalenti (63,3 percento), nel 2025 esse scendono al 23,7 percento in favore delle ristrutturazioni, salite al 76,4 percento.
Se da una parte la cifra d'affari si riduce, dall'altra il conto economico civilistico 2025 evidenzia numeri reddituali in decisa crescita: l'ebitda aumenta di quasi due volte e mezza, l'ebit di quasi tre volte e mezza e l'utile netto quadruplica.
Sono buone anche le performance a livello finanziario-patrimoniale: la posizione finanziaria netta non solo si conferma attiva ma con un miglioramento del 3,7 percento tocca il massimo valore del quinquennio, mentre il capitale netto si incrementa del 4,4 percento. Dopo la crescita del 2024, il portafoglio ordini a fine 2025 sconta una riduzione del 61,3 percento con nuovi ordini (tutti in edilizia privata) calati del 20,8 percento. Una contrazione però già seguita nella prima parte del 2026 da un'inversione di tendenza che ha riportato il portafoglio a superare i 100 milioni. Tra i contratti acquisiti nell'ultimo anno si segnalano: a Roma la riqualificazione di un complesso immobiliare composto da dieci villini per la realizzazione di un hotel 5 stelle (del valore di 32 milioni); a Milano la ristrutturazione integrale su progetto di Asti Architetti di un immobile destinato a ospitare i nuovi uffici di Campari (34,7 milioni), un nuovo edificio residenziale (anch'esso firmato Paolo Asti) per conto di Kervis Sgr (15,7 milioni) e la nuova sede di Banca Sella (20 milioni) su progetto di Lombardini22. Nel 2025 l'organico, che vede aumentare il numero di dirigenti da due a tre, cresce dell'1,4 percento con un conseguente incremento del costo del personale del 2,4 percento. Grassi & Crespi possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, SA 8000:2014 e UNI/PdR 125:2022, ha ottenuto tre stelle di rating di legalità, ha sottoscritto il protocollo di legalità ANCE/Ministero dell'Interno, ha approvato un modello di organizzazione e controllo ex-d.lgs. 231/01, è iscritta alla *white list* delle società non soggette a tentativi di infiltrazioni mafiose presso la prefettura di Milano e redige un codice etico. Il bilancio civilistico 2025 è revisionato da BDO Italia.

GRASSI & CRESPI

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

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	48.808	72.581	92.501	57.047	47.116
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	48.808	72.581	92.501	57.004	46.946
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	2.012	850	16.715	5.491	842
Ebit	1.538	450	16.529	5.091	867
Utile al netto delle imposte	869	213	10.332	2.010	430
Patrimonio netto	20.601	19.732	19.518	9.686	8.176
Posizione finanziaria netta	- 25.598	- 24.693	- 25.265	- 3.964	- 563
Portafoglio ordini a fine esercizio	46.838	121.000	107.000	132.590	79.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	46.838	121.000	107.000	132.590	79.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	39.605	50.000	75.000	115.107	74.248
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	39.605	50.000	75.000	115.107	74.248
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	75	74	76	73	67
Dirigenti	3	2	2	2	2
Impiegati	44	45	45	43	38
Operai	28	27	29	28	27
Costo del personale	6.650	6.496	6.528	5.680	5.230

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	99,9	100,0	100,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	0,1	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	40,2	49,1	60,5
Edilizia ricettiva	28,7	-	31,9
Edilizia terziaria/direzionale	18,8	50,9	7,6
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare) Commerciale	12,3	-	-
Nuovo	23,7	63,3	39,2
Ristrutturazione	76,4	36,7	60,9

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Elettra Srl Riq. complesso immobiliare composto da n. 10 Villini per la realizzazione di un Hotel di Lusso 5 stelle	Roma	Terziario	2025	32.000	100,0
Davide Campari - Milano N.V. Ristr. Integrale immobile in Corso Europa 2 destinato ad ospitare i nuovi uffici della società Davide Campari	Milano	Terziario	2025	34.713	100,0
Kervis SGR SpA Realizzazione nuovo edificio residenziale in Via Ampère 28/30	Milano	Residenziale	2025	15.740	100,0

· 39 ·

Sacaim

“Zavorrata” dall’appartenenza al gruppo (in difficoltà finanziarie) Rizzani de Eccher la storica impresa veneziana limita l’edilizia privata a un terzo del fatturato. In ambito privato opera per oltre la metà nell’edilizia ricettiva ma non più nella residenziale (con due terzi del fatturato nelle ristrutturazioni)

L’impresa veneziana del gruppo Rizzani de Eccher perde una posizione in classifica scontando il calo della quota di fatturato in edilizia privata dall’87 al 65,6 percento, nonostante un incremento del 19,7 percento della cifra d’affari civilistica 2025 (provvisoria, in attesa dell’approvazione del bilancio).

Sacaim nasce nel lontano 1920 a Venezia con il nome di Società per Azioni Cementi Armati Ingegner Mantelli ed entra successivamente nell’orbita della Compagnia Generale delle Acque (filiale dell’omonimo colosso francese) realizzando sia lavori infrastrutturali che edili. L’impegno nell’edilizia diventa sempre più centrale negli anni permettendo all’impresa di imporsi come realtà specializzata in interventi di ristrutturazione e restauro conservativo, potendo vantare esperienze di rilievo in ambito veneziano quali: la ricostruzione del Gran Teatro La Fenice, il restauro della sede storica dell’Università Ca’ Foscari, del Fondaco dei Tedeschi a Rialto e delle Procuratie Vecchie di Piazza San Marco, ... Entrata in amministrazione straordinaria nel 2013, Sacaim viene acquistata dal gruppo Rizzani de Eccher. Oggi l’impresa è ancora attiva principalmente in opere edili (per il solo 9 percento pubbliche), ma nell’ultimo biennio è tornata a evidenziare una quota di ricavi nelle infrastrutture che nel 2025 sale dal 12,5 al 25,5 percento. A livello geografico la società lavora in tutto il centro-nord del Paese pur conservando il presidio del suo mercato domestico, quello veneziano.

Analizzando nello specifico il settore dell’edilizia privata, i ricavi sono suddivisi nel 2025 tra strutture ricettive (salite dal 40,5 al 56,8 percento), industriali/logistiche (dal 10 al 18,4 percento), terziarie/direzionali (assenti nel 2024 e che nell’ultimo esercizio valgono il 7,9 percento) e religiose (cresciute dal 9,5 al 16,9 percento). Nell’ultimo anno si azzera la quota nel residenziale che nel 2024 valeva invece ben il 40 percento del fatturato. Se nell’esercizio precedente le nuove realizzazioni erano preminenti, nel 2025 le opere di ristrutturazione salgono dal 40,5 al 64,8 percento.

Il conto economico 2025 denuncia le difficoltà che hanno colpito il gruppo Rizzani de Eccher fino all’iscrizione alla procedura concorsuale lo scorso febbraio sebbene la controllata evidenzi numeri in miglioramento rispetto al 2024: l’ebitda passa da negativo per 6,5 milioni a positivo per 268 mila euro, mentre ebit e risultato netto, pur rimanendo negativi, migliorano rispettivamente dell’89,3 e dell’81,8 percento.

Il patrimonio netto cala del 21,1 percento mentre non è stato fornito il dato riguardante la posizione finanziaria netta.

Decisamente positivi sono invece i dati commerciali: il portafoglio ordini cresce del 38,6 percento grazie a nuovi ordini triplicati nel 2025, ma la quota in edilizia privata cala dal 37,9 al 26,3 percento.

Alla crescita del fatturato corrisponde un incremento dell’organico del 18,1 percento, un aumento dei dirigenti da due e tre e una crescita del costo del personale dell’11,4 percento.

Sacaim è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI ISO 39001:2016, UNI ISO 37001:2016, SA 8000:2014 e UNI/PdR 125:2022 e redige un codice etico.

SOCIETÀ: SACAIM Spa
INDIRIZZO: Via Righi, 6 - 30175 Venezia
SITO WEB: sacaim.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	73.456	61.371	92.717	87.897	57.751
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	48.160	53.393	77.042	70.319	N.D.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	268	- 6.526	6.974	12.106	3.613
Ebit	- 705	- 6.597	6.887	12.002	3.495
Utile al netto delle imposte	- 1.019	- 5.595	2.828	8.618	2.199
Patrimonio netto	3.811	4.830	10.426	16.216	7.598
Posizione finanziaria netta	n.d.	- 4.337	- 1.209	- 1.578	- 511
Portafoglio ordini a fine esercizio	331.883	239.477	215.494	205.865	97.051
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	87.307	90.795	40.201	51.075	43.352
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	147.450	46.984	60.406	176.430	59.967
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	27.236	45.238	35.214	63.455	51.350
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	170	144	103	106	93
Dirigenti	3	2	3	2	2
Impiegati	85	70	66	65	52
Operai	82	72	34	39	39
Costo del personale	9.774	8.773	8.195	7.252	6.482

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	65,5	70,5	83,0
Edilizia pubblica	9,0	16,5	17,0
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	25,5	12,5	-
Altro (specificare)	-	0,5	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	-	40,0	n.d.
Edilizia ricettiva	56,8	40,5	n.d.
Edilizia terziaria/direzionale	7,9	-	n.d.
Edilizia industriale/logistica	18,4	10,0	n.d.
Altro (Religioso)	16,9	9,5	n.d.
Nuovo	35,2	59,5	n.d.
Ristrutturazione	64,8	40,5	n.d.

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Ristrutturazione della struttura alberghiera ex Hotel Italia (nuovo lotto opere civili)	Cortina d'Ampezzo (BL)	Ricettivo	2024	12.494	100,0
New The Langham Hotel - Venice	Venezia	Ricettivo	2024	39.782	100,0
Baccarat Hotel	Firenze	Ricettivo	2023	6.540	100,0
Nuovi uffici Generali - Via Stock Trieste	Trieste	Direzionale	2023	9.303	100,0
Ristrutturazione struttura alberghiera ex Hotel Italia	Cortina d'Ampezzo (BL)	Ricettivo	2023	3.839	100,0

· 40 ·

Setten Genesio

Raggiunge il massimo fatturato del quinquennio. Nell'attività per clienti privati due terzi dei ricavi sono nel settore ricettivo e la quasi totalità dei lavori sono ristrutturazioni. Dal punto di vista reddituale ebitda, ebit e utile netto sono tutti raddoppiati su base annua e la posizione finanziaria netta è triplicata

Grazie a un incremento della cifra d'affari 2025 civilistica del 62,7 percento e della quota in edilizia privata dal 30,8 al 33,8 percento, l'impresa trevigiana registra le massime dimensioni del quinquennio e guadagna ben 25 posizioni in classifica.

Setten Genesio è un'azienda familiare nata nel 1979 a Oderzo (TV) su iniziativa dell'omonimo imprenditore che oggi è affiancato dai due figli. L'attività riguarda quasi esclusivamente opere edili sia private che pubbliche, con queste ultime che nell'ultimo biennio sono diventate prevalenti sebbene la quota sui ricavi sia leggermente scesa nel 2025 dal 67,3 al 65 percento. I lavori, per il 96,4 percento in conto terzi, sono dislocati a livello nazionale in importanti piazze quali Firenze, Milano e Venezia, ma non sono mancate anche in passato esperienze oltre confine come la realizzazione di un resort nelle Antille Francesi i cui lavori si sono conclusi nel 2020.

Analizzando nel dettaglio l'attività per clienti privati, si nota che nel 2025 il 92,5 percento dei ricavi sono concentrati nel settore ricettivo (salito dal 65,2 percento del 2024), mentre il terziario/direzionale è sceso dal 30 al 3,9 percento e il residenziale è limitato a uno 0,1 percento. Ben il 98,3 percento del fatturato riguarda interventi di ristrutturazione (era il 97,3 percento l'anno precedente) mentre le nuove costruzioni pesano solo per l'1,7 percento.

Il conto economico civilistico nel 2025 evidenzia, oltre al maggior fatturato del quinquennio, anche numeri reddituali record: infatti ebitda, ebit e utile netto risultano raddoppiati rispetto all'esercizio precedente.

Analogo discorso vale per lo stato patrimoniale che registra per il secondo anno consecutivo una posizione finanziaria netta attiva e la triplica in valore assoluto, oltre a un capitale netto che, salito del 38,4 percento, tocca il massimo valore dei cinque anni in esame.

Unico dato in controtendenza è il portafoglio ordini: esso infatti cala del 18,9 percento, nonostante una quota in edilizia privata salita dal 47,4 al 60,9 percento e nuovi ordini in linea con il 2024. L'ultimo esercizio è infatti caratterizzato dalla prosecuzione delle rilevanti commesse acquisite nel corso del triennio 2022/2024, con l'integrazione dei relativi corrispettivi per effetto di perizie suppletive e di variante. In compenso nel corso del 2026 Setten Genesio ha già acquisito nuove importanti commesse sia private sia pubbliche su cui però vige ancora un vincolo di riservatezza.

Anche l'organico mostra un aumento del 12,3 percento, sebbene i dirigenti scendano da quattro a tre, e il costo del personale cresce del 9,6 percento.

Setten Genesio possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2023, ISO 37001:2016, SA 8000:2014 e UNI/PdR 125:2022, ha ottenuto il rating di legalità (tre stelle), è inserita nella *white list* della prefettura di Treviso delle società non soggette a infiltrazioni mafiose e nell'anagrafe antimafia degli esecutori del Ministero dell'Interno e redige un codice etico.

SETTEN GENESIO

we are builders

SOCIETÀ: Setten Genesio Spa
INDIRIZZO: Via Venezia, 18 - 31046 Oderzo (TV)
SITO WEB: settengenesio.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	142.158	87.350	66.192	82.989	61.530
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	48.056	26.864	34.746	53.791	44.101
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	96,4	95,9	99,8	99,8	99,3
Ebitda	33.923	17.454	9.508	7.521	3.275
Ebit	26.978	13.039	6.968	2.963	767
Utile al netto delle imposte	19.712	9.497	5.124	2.105	819
Patrimonio netto	36.788	26.573	22.256	19.237	17.950
Posizione finanziaria netta	- 25.832	- 8.534	1.375	7.371	9.580
Portafoglio ordini a fine esercizio	253.000	312.000	311.000	272.000	223.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	154.000	148.000	148.000	164.000	151.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	83.000	84.000	102.000	129.000	73.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	57.000	27.000	19.000	66.000	60.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	155	138	137	133	130
Dirigenti	3	4	4	3	3
Impiegati	82	74	74	69	70
Operai	70	60	59	61	57
Costo del personale	11.490	10.481	9.197	8.906	8.634

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	32,6	29,5	52,4
Edilizia pubblica	65,0	67,3	35,7
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	0,1	0,1	0,1
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	2,3	3,1	3,8

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	0,1	0,3	1,1
Edilizia ricettiva	92,5	65,2	65,0
Edilizia terziaria/direzionale	3,9	30,0	31,4
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	3,5	4,5	2,5
Nuovo	1,7	2,7	15,4
Ristrutturazione	98,3	97,3	84,6

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Riqualificazione dell'Hotel Bonvecchiati in Sestiere S. Marco	Venezia	Ricettivo	2024	n.d.	50,0
Recupero dell'Ex Convento delle Zitelle - Hotel Les Airelles - isola della Giudecca	Venezia	Ricettivo	2023	n.d.	100,0
Ristrutturazione dell'Hotel Bauer in Sestiere S. Marco	Venezia	Ricettivo	2022	n.d.	100,0

· 41 ·

Intesa Costruzioni

L'impresa di Dalmine (BG) lavora solo per clienti privati con specializzazione tra le altre in edilizia industriale (soprattutto farmaceutica) e talvolta sportiva.
Dal record del 2024 l'ultimo esercizio vede diminuire i dati reddituali ma la posizione finanziaria netta (attiva) cresce quasi del 50 percento

L'impresa bergamasca prosegue il trend positivo dell'ultimo quinquennio, anche se nel 2025 la crescita del valore della produzione civilistica è limitata all'1,6 percento, che le fa guadagnare quattro posizioni in classifica.
Nata nel 2000 a Treviolo (BG), Intesa Costruzioni, che ha trasferito nel 2021 la propria sede nella vicina Dalmine, è una società specializzata nella realizzazione di opere edili principalmente per clienti privati: da due anni questa rappresenta la totalità dei ricavi mentre in precedenza era presente una quota marginale in ambito pubblico.
L'impresa è attiva nella costruzione di strutture industriali (soprattutto in campo farmaceutico), residenziali, commerciali e sanitarie, oltre ad aver maturato una specializzazione (non diffusa) in interventi di edilizia sportiva: negli scorsi anni è stata infatti impegnata nella riqualificazione di una tribuna dello stadio Meazza di San Siro a Milano, nella ristrutturazione della curva sud del Gewiss Stadium a Bergamo e nell'adeguamento statico della tribuna "distinti" dello stadio comunale Sinigaglia a Como. A questi si aggiungono quest'anno i lavori di riqualificazione del centro sportivo Al Bione di Lecco.
Se i lavori sono in larga parte concentrati in Lombardia non sono mancate anche di recente esperienze al di fuori dei confini regionali in Piemonte e Toscana.
Dopo i numeri record del 2024 nell'ultimo esercizio il conto economico civilistico evidenzia una flessione dei dati reddituali: l'ebitda cala del 12,5 percento, l'ebit del 12,7 percento e l'utile netto del 4,6 percento.
Per il terzo anno consecutivo la posizione finanziaria netta si conferma attiva e migliora di un ulteriore 47,4 percento, mentre il patrimonio netto cresce del 17,3 percento.
Il portafoglio ordini al 31 dicembre 2025 può contare su numerosi nuovi contratti tra cui: la realizzazione di un nuovo edificio residenziale a Bergamo del valore di 10,2 milioni; la nuova sede di Scaglia Indeva, leader della progettazione e produzione di manipolatori industriali, a Sorisole (BG) del valore di 6,6 milioni; l'ampliamento dell'area tecnica/logistica dell'Istituto Europeo di Oncologia di Milano (1,1 milioni).
L'organico, che anche nel 2025 non comprende alcun dirigente, cresce del solo 2,7 percento, mentre il costo del personale si incrementa del 5,3 percento.
Intesa Costruzioni è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI PdR 125:2022, ha ottenuto due stelle ++ di rating di legalità e redige un codice etico.

SOCIETÀ: Intesa Costruzioni Srl con Socio Unico
INDIRIZZO: Via Cariani, 10 - 24044 Dalmine (BG)
SITO WEB: intesacostruzioni.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	47.059	46.312	39.214	30.143	19.700
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	47.059	46.312	38.429	29.902	19.660
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	5.262	6.012	5.843	3.164	1.264
Ebit	4.497	5.151	4.559	2.974	1.103
Utile al netto delle imposte	3.342	3.503	2.960	2.001	732
Patrimonio netto	8.395	7.159	6.181	3.542	7.554
Posizione finanziaria netta	-4.913	-3.333	-420	3.422	2.168
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	38	37	33	31	29
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	19	19	16	12	10
Operai	19	18	17	19	19
Costo del personale	2.901	2.754	2.345	2.107	1.773

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	100,0	100,0	98,0
Edilizia pubblica	-	-	2,0
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 (%)
Nuovo fabbricato residenziale in Via XXIV maggio	Bergamo	Residenziale	2025	10.156	n.d.
Nuovo fabbricato industriale Scaglia Indeva S.p.A.	Sorisole (BG)	Industriale	2025	6.590	n.d.
Ampliamento area tecnica/logistica I.E.O.	Milano	Terziario	2025	1.055	n.d.
Nuovo fabbricato industriale Farmaceutici Formenti	Origgio (VA)	Industriale	2024	n.d.	n.d.
Nuovo fabbricato residenziale in Via Monte Generoso	Milano	Residenziale	2024	n.d.	n.d.

· 42 ·

Albini e Castelli

**La (limitata) riduzione di fatturato non impedisce di salire di un gradino in classifica.
Attiva esclusivamente in edilizia privata nel 2025 riduce a due terzi l'attività nel residenziale privilegiando gli interventi industriali/logistici.
Tutti i dati reddituali migliorano e la posizione finanziaria tranquillizza**

La storica impresa del Varesotto, dopo il fatturato record del 2023, riduce per il secondo anno consecutivo la cifra d'affari civilistica del 9,7 percento ma riesce a guadagnare ugualmente una posizione in classifica.

Fondata a Induno Olona (VA) come Paolo Albini Costruzioni nel 1913, la società passa nel 1961 sotto il controllo degli imprenditori Giancarlo Albini e Francesco Castelli che cambiano la ragione sociale in Impresa di Costruzioni Albini e Castelli. L'azienda è attiva esclusivamente in edilizia privata, affiancando alle realizzazioni in conto terzi una quota di investimenti immobiliari sviluppati in proprio che pesano sui ricavi 2025 per il 14,5 percento (era il 19,6 percento nell'esercizio precedente).

Negli ultimi quattro anni il fatturato è totalmente nazionale, con i cantieri che si concentrano quasi completamente in Lombardia se non per alcune esperienze in Piemonte e Liguria, ma tra il 2018 e il 2021 l'impresa è stata impegnata a Tirana (Albania) nella realizzazione di un polo ospedaliero universitario.

Anche nel 2025 Albini e Castelli si conferma particolarmente attiva nel settore residenziale che però nell'ultimo anno riduce la quota sul fatturato dall'80,9 al 68,7 percento in favore di interventi industriali/logistici, cresciuti dall'8,9 al 20,4 percento, e terziari/direzionali, saliti dal 9 al 10,9 percento.

Nel 2025 il conto economico civilistico se da una parte evidenzia un calo della produzione, dall'altra mostra invece un generale miglioramento dei dati reddituali: l'ebitda cresce del 28,6 percento, l'ebit del 30 percento e l'utile netto addirittura più che raddoppia.

L'indebitamento finanziario netto si conferma sui livelli del 2024 (più 0,5 percento) ed è decisamente superiore al patrimonio netto, pur incrementato del 13,5 percento: questa è una caratteristica tipica delle imprese impegnate in importanti investimenti immobiliari.

Dopo l'importante crescita dell'esercizio precedente, il portafoglio ordini nel 2025 si riduce del solo 1 percento nonostante nuovi contratti record incrementati del 45,8 percento. Tra le commesse acquisite nell'ultimo anno si segnalano: l'ampliamento del sito produttivo di Lindt & Sprüngli a Luserna San Giovanni (TO), del valore di 9 milioni; la riqualificazione per conto del gruppo della grande distribuzione Tigros dell'ex-area industriale Aermacchi di Varese in un complesso polifunzionale progettato da Piuarch (18 milioni); il complesso residenziale "Nova – North of Varese" a Induno Olona (VA) da 6,3 milioni; l'edificio a uso abitativo "BoHome" a Bollate (MI) da 10,8 milioni; la nuova struttura industriale per il produttore di materie plastiche Veplastic a Varese (20,8 milioni).

Nel 2025 l'organico, che comprende un unico dirigente, si riduce del solo 1,5 percento con un conseguente calo del costo del personale dello 0,3 percento.

Albini e Castelli è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI/PdR 125:2022 e redige sia il bilancio di sostenibilità che il codice etico. Il suo bilancio civilistico 2025 è revisionato da Auditen.

ALBINI E CASTELLI
CREARE FIDUCIA COSTRUIRE VALORE

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	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	43.512	48.203	60.075	44.224	42.739
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	7,5
Valore della produzione nella sola edilizia privata	43.512	48.203	60.075	44.224	42.640
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	8,0
(di cui per conto terzi, in %)	85,5	80,4	88,3	69,0	75,2
Ebitda	2.762	2.148	3.046	1.999	1.941
Ebit	2.308	1.775	2.322	1.335	1.362
Utile al netto delle imposte	1.020	460	857	645	587
Patrimonio netto	5.105	4.497	4.645	4.122	4.050
Posizione finanziaria netta	14.052	13.982	14.815	14.727	12.403
Portafoglio ordini a fine esercizio	133.925	135.216	113.258	133.000	96.176
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	133.925	135.216	113.258	109.528	96.176
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	102.000	69.950	52.940	61.800	61.100
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	102.000	69.950	52.940	61.800	61.100
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	65	66	68	62	65
Dirigenti	1	1	2	1	1
Impiegati	39	35	34	32	35
Operai	25	30	32	29	30
Costo del personale	4.710	4.724	4.318	3.940	3.376

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	85,5	80,4	88,3
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	14,5	19,6	11,7
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	68,7	80,9	76,8
Edilizia ricettiva	-	1,2	2,4
Edilizia terziaria/direzionale	10,9	9,0	4,8
Edilizia industriale/logistica	20,4	8,9	16,0
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 (%)
BoHome Lotto 3 - BoHome S.r.l.	Bollate (MI)	Residenziale	2025	10.800	100,0
Lindt & Sprüngli S.p.A. - Fabbricato Ex Piemonte	Luserna San Giovanni (TO)	Industriale	2025	9.000	100,0
Nova - North of Varese	Venezia	Ricettivo	2022	n.d.	100,0
Mulini Trotti S.r.l.	Induno Olona (VA)	Residenziale	2025	6.300	100,0
Veplastic S.r.l. - LV Immobiliare S.r.l. Fase 1 e 2	Varese	Industriale	2025	20.800	100,0

·43·

Impresa Pellegrini

L'impresa di Cagliari riduce il fatturato in edilizia privata ma lo aumenta nella tipologia industriale/logistica a scapito del terziario/direzionale e, strano per chi opera in Sardegna, del ricettivo.
Nel 2025 la redditività non brilla mentre la posizione finanziaria netta resta attiva

La sola impresa sarda in classifica interrompe la crescita che aveva caratterizzato il triennio precedente evidenziando un calo del valore della produzione civilistica 2025 dell'8,5 percento che, sommato alla riduzione della quota in edilizia privata dal 41,2 al 38,7 percento, le costa tre posizioni.
Impresa di Costruzioni Ing. Raffaello Pellegrini, controllata dalla holding familiare Depafin, nasce come ditta individuale a Cagliari nel 1950 e nel 1987 diventa società a responsabilità limitata.
L'attività riguarda oggi principalmente interventi edili, la cui componente pubblica supera nel 2025 per la prima volta quella privata (56 percento), mentre le infrastrutture, maggioritarie fino al 2022, calano nell'ultimo esercizio fino al 5,5 percento.
I lavori sono limitati al contesto nazionale e principalmente in Sardegna, ma in passato l'impresa ha anche avuto l'occasione di cimentarsi all'estero: ha infatti realizzato alcune commesse stradali in Tunisia terminate nel 2021.
La maggior quota di fatturato in edilizia privata riguarda interventi in campo industriale/logistico, salito nel 2025 dal 69 all'82,6 percento, mentre subiscono un drastico calo le strutture terziarie/direzionali (dal 22 all'8,9 percento) e si confermano marginali quelle ricettive e residenziali (rispettivamente 3 e 5,5 percento). Le nuove realizzazioni sono anche nell'ultimo esercizio predominanti concentrando il 96 percento dei ricavi, mentre le ristrutturazioni (che nel 2023 valevano il 23 percento) scendono al 4 percento.
Nel 2025 il conto economico civilistico evidenzia un generale ridimensionamento dei numeri reddituali: l'ebitda scende infatti del 42 percento, l'ebit è più che dimezzato e l'utile netto cala del 44,6 percento.
La posizione finanziaria netta si conferma come per il resto del quinquennio attiva seppur peggiorata del 25,5 percento mentre il patrimonio netto cresce del 9,4 percento.
Lo stesso portafoglio ordini a fine 2025 sconta un meno 19,9 percento dopo le crescite degli esercizi precedenti e la quota in edilizia privata risulta ridotta dal 32 al 29,1 percento anche per via di nuove commesse in questo settore scese dell'89,5 percento. Tra i contratti acquisiti nel 2025 si segnalano lavori per conto di Terna in Sardegna del valore di 23,4 milioni.
Nonostante il calo dimensionale nel 2025 la forza lavoro, che conferma la presenza di un solo dirigente, cresce del 4,8 percento con un conseguente aumento del costo del personale del 21,4 percento.
Impresa Pellegrini è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI EN ISO 50001:2018, SA 8000:2014, UNI EN ISO 37001:2016 e redige un codice etico.

SOCIETÀ: Impresa Pellegrini Srl
INDIRIZZO: Via Vittorio Veneto, 55 – 09123 Cagliari
SITO WEB: impresapellegrini.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	112.417	122.855	97.730	77.766	59.303
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	1,4
Valore della produzione nella sola edilizia privata	43.467	50.567	58.028	38.412	29.128
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	7.907	13.638	10.345	8.235	5.692
Ebit	5.546	11.526	8.449	7.569	5.523
Utile al netto delle imposte	4.789	8.646	6.941	3.862	4.666
Patrimonio netto	55.504	50.716	42.070	35.813	31.147
Posizione finanziaria netta	- 12.945	- 17.383	- 29.048	- 34.396	- 31.427
Portafoglio ordini a fine esercizio	426.042	531.840	459.000	168.787	125.619
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	123.930	170.211	203.500	101.359	49.577
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	80.062	356.026	385.900	154.476	69.207
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	12.037	114.663	128.000	101.664	34.453
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	198	189	167	162	160
Dirigenti	1	1	1	1	1
Impiegati	72	73	63	56	52
Operai	125	115	103	105	107
Costo del personale	12.167	10.021	8.886	8.200	8.368

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	39,0	41,0	59,0
Edilizia pubblica	55,5	39,0	24,0
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	5,5	20,0	17,0
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	5,5	6,5	23,0
Edilizia ricettiva	3,0	2,5	4,0
Edilizia terziaria/direzionale	8,9	22,0	40,0
Edilizia industriale/logistica	82,6	69,0	33,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	96,0	95,0	77,0
Ristrutturazione	4,0	5,0	23,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Terna Rete Italia - Lotto 4	Sardegna	Industriale	2025	23.357	100,0
Anas Spa - Sardegna	Sardegna	Infrastrutture	2025	64.486	100,0
Comune di Cagliari	Sardegna	Industriale	2024	25.021	100,0
Ente Acque della Sardegna - Coghinas	Sardegna	Industriale	2024	13.576	100,0
Cacip	Sardegna	Industriale	2024	9.138	100,00

·44·

Mengato

La più antica impresa veneta smette di crescere nel 2025 dopo cinque anni di continua espansione. Ma il conto economico indica i migliori indici (in termini di ebit ed ebitda) del quinquennio. L'indebitamento finanziario (totalmente coperto dal capitale) aumenta ma si spiega con investimenti produttivi

La storica impresa padovana interrompe nel 2025 la costante crescita che aveva caratterizzato l'intero quinquennio precedente scontando un lieve calo del valore della produzione civilistica (meno 4,4 percento) che, unito alla riduzione della quota in edilizia privata dal 97 all'82 percento, le costa tre posizioni in classifica. Fondata a Camposampiero (PD) nel lontano 1899 come ditta individuale, Mengato è un'azienda familiare giunta alla quarta generazione che nel 2024 ha concretizzato due importanti trasformazioni: la prima, passando da società di persone (snc) a società di capitali (srl), la seconda acquisendo lo status "Benefit" a conferma della sua attenzione ai temi esg. Negli anni la più antica impresa veneta ha saputo diversificare la propria offerta ma sempre presidiando il suo territorio aprendo nel 2013 le divisioni impianti termotecnici, elettrici e serramenti, nel 2015 acquistando Santinello Costruzioni, specializzata nella produzione di elementi prefabbricati, nel 2017 con la divisione "Casa Service Interni" e nel 2020 con l'acquisto di Perin, azienda attiva in domotica. L'impresa è storicamente attiva in edilizia privata ma nell'ultimo biennio ha allargato il proprio impegno al mercato pubblico, salito nel 2025 dal 3 al 18 percento dei ricavi, ottenendo da subito commesse di prestigio quale la realizzazione nella nuova questura di Venezia a Marghera, progettata da Mario Cucinella Architects e del valore di 35,5 milioni. A livello geografico i cantieri sono a tutt'oggi concentrati nel Triveneto, con l'unica eccezione di una piccola commessa a Bologna nel campo della grande distribuzione, mentre per quanto riguarda le tipologie edilizie realizzate i ricavi nel privato sono suddivisi tra settore ricettivo (40 percento), residenziale (30 percento) e industriale/logistico (30 percento). Ancora nel 2025 non è presente alcun intervento di ristrutturazione.

Nonostante il calo di fatturato, il conto economico civilistico nel 2025 evidenzia i maggiori ebitda ed ebit del quinquennio (cresciuti rispettivamente del 60,9 e del 16,1 percento) ma un utile netto ridotto dell'11,5 percento. Per quanto riguarda lo stato patrimoniale l'indebitamento finanziario netto aumenta del 15,6 percento per l'acquisizione di uno stabilimento a Selvazzano Dentro (PD) adibito alla produzione di manufatti prefabbricati e per il finanziamento di un moderno impianto di riciclo di sottoprodotti per il riutilizzo nel ciclo produttivo, ma esso si conferma totalmente coperto dal capitale netto, anch'esso cresciuto del 21,5 percento.

Il portafoglio ordini, grazie a una crescita del 7,7 percento, raggiunge il massimo valore dei cinque anni in esame, ma l'unica commessa segnalata in edilizia privata dall'impresa riguarda la realizzazione di un complesso industriale da 6 milioni nell'Alta Padovana.

La forza lavoro (che tradizionalmente non include dirigenti) cresce dell'11,5 percento provocando un aumento del costo del personale del 10,6 percento.

Mengato è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI EN ISO 14001:2015, SA 8000:2014, UNI/PdR 125:2022 e UNI ISO 37001:2016, ha ottenuto la medaglia di bronzo Ecovadis e due stelle + di rating di legalità, oltre a redigere un codice etico.

MENGATO
Gruppo Industrial

SOCIETÀ: Mengato Srl Gruppo Industriale Società Benefit
INDIRIZZO: Via San Marco, 25 - 35012 Camposampiero (PD)
SITO WEB: mengato.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	49.738	52.047	41.257	31.191	26.922
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	40.785	50.486	41.257	31.191	26.922
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	6.483	4.028	2.774	2.281	2.008
Ebit	3.405	2.933	2.054	1.602	1.045
Utile al netto delle imposte	1.593	1.801	1.314	997	816
Patrimonio netto	22.688	18.667	14.967	11.792	9.342
Posizione finanziaria netta	16.117	13.947	11.436	12.260	9.206
Portafoglio ordini a fine esercizio	84.000	78.000	n.d.	n.d.	45.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	n.d.	35.000	64.000	55.000	40.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	n.d.	n.d.	48.000	42.000	38.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	n.d.	n.d.	64.000	55.000	38.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	126	113	109	102	89
Dirigenti	n.d.	-	-	-	-
Impiegati	n.d.	32	27	22	18
Operai	n.d.	85	82	80	71
Costo del personale	7.578	6.850	6.124	4.917	4.326

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	82,0	97,0	100,0
Edilizia pubblica	18,0	3,0	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	30,0	30,0	30,0
Edilizia ricettiva	40,0	50,0	40,0
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	30,0	20,0	30,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	100,0	100,0	100,0
Ristrutturazione	-	-	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Complesso industriale	Alta Padovana	Industriale	2025	6.000	100,0
Nuova questura di Venezia	Venezia	pubblico	2025	35.500	100,0
Complesso residenziale	Piazzola sul Brenta (PD)	Residenziale	2024	5.000	100,0
Villaggio residenziale	Venezia	Residenziale	2024	4.200	100,0
Complesso agroalimentare	Vicenza	industriale	2024	2.400	100,0

· 45 ·

Mingori

Dal 1895 opera da Parma esclusivamente in edilizia privata per conto terzi anche nel fit-out (e relativi impianti) con la società Neos. Il gruppo possiede un'impresa di lavori stradali in Marocco. Nel 2025 a fronte di cali nella redditività è decisamente migliore la prestazione finanziaria/patrimoniale

Dopo la flessione del 2024 l'impresa parmigiana torna a incrementare il valore della produzione consolidata del 12,2 percento guadagnando di conseguenza ben 11 posizioni in classifica.

Tra le più antiche realtà in graduatoria, Mingori è un'azienda familiare fondata nel lontano 1895 e giunta oggi alla sesta generazione. Diventata società benefit dal 2023, è impegnata esclusivamente in interventi di edilizia privata per conto terzi e offre accanto ai lavori di costruzione, servizi di impiantistica (che valgono il 12,5 percento dei ricavi 2025) tramite la controllata Neos, specializzata nel mep ma anche nell'interior fit-out.

Dal punto di vista geografico Mingori nel 2025 lavora nel solo territorio nazionale (soprattutto Centro e Nord Italia), ma può vantare esperienze anche recenti all'estero, come la realizzazione terminata nel 2022 della sede della casa farmaceutica Teva Biotech a Ulm in Germania. Inoltre il gruppo di appartenenza controlla in Marocco Mituc, un'impresa attiva nelle opere infrastrutturali (soprattutto stradali).

Se nell'esercizio precedente ben l'83 percento dei ricavi erano concentrati nella realizzazione di strutture industriali/logistiche, nel 2025 questo settore di mercato scende al 30 percento in favore di opere di edilizia ricettiva (salita dal 2 al 305 percento), terziaria/direzionale (dal 15 al 25 percento) e residenziale (cresciuta fino al 10 percento e assente l'anno prima). Le nuove realizzazioni si confermano anche nel 2025 prevalenti rispetto agli interventi di ristrutturazione con un rapporto di 70/30.

Nonostante la crescita di fatturato, il conto economico consolidato 2025 mostra numeri in calo a livello reddituale: l'ebitda si riduce del 44,5 percento, l'ebit del 64,4 percento e l'utile netto del 37,4 percento.

Sono decisamente più positivi i dati finanziario/patrimoniali: la posizione finanziaria netta, dopo un solo anno di indebitamento, torna attiva per 2,4 milioni, mentre il capitale netto cresce del 13,6 percento.

Dopo la forte crescita del 2024, il portafoglio ordini alla fine dell'ultimo esercizio sale di un ulteriore 3,3 percento grazie a nuove commesse come la realizzazione di un nuovo punto vendita milanese da 13 milioni per il marchio Leroy Merlin. A questa si aggiungono nella prima metà del 2026 il nuovo centro di meditazione buddhista "Shijiamouni Fo" a Campi Bisenzio (FI) per conto della fondazione Chung Tai Shan del valore di 18 milioni e il centro sport e benessere David Lloyd Club ad Arese (MI) da 16 milioni.

Alla crescita del fatturato corrisponde un incremento del 48,6 percento dell'organico (in cui aumentano anche i dirigenti da due a tre) e del costo del personale del 17 percento.

Mingori è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018 e della medaglia d'oro EcoVadis, adotta un modello di organizzazione, gestione e controllo ex-D.Lgs. n. 231/0, oltre a redigere un codice etico.

MINGORI GROUP

SOCIETÀ: Mingori Srl
INDIRIZZO: Via Provesi, 3/A - 43123 Parma
SITO WEB: mingorisrl.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	40.173	35.817	47.102	35.931	13.414
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	2,8	17,2
Valore della produzione nella sola edilizia privata	40.173	35.817	47.102	35.931	13.414
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	2,8	17,2
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	1.008	1.817	2.594	1.963	496
Ebit	597	1.679	2.493	1.542	435
Utile al netto delle imposte	454	725	960	1.319	176
Patrimonio netto	3.810	3.355	2.624	1.731	419
Posizione finanziaria netta	- 2.435	2.795	- 1.256	-4.917	4.381
Portafoglio ordini a fine esercizio	95.000	92.000	63.000	48.000	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	n.d.
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	95.000	92.000	63.000	48.000	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	n.d.
Ordini acquisiti nell'esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	n.d.
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	95.000	92.000	63.000	48.000	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	n.d.
Numero dipendenti	55	37	53	21	20
Dirigenti	3	2	2	3	3
Impiegati	43	29	35	15	15
Operai	9	6	6	3	2
Costo del personale	2.869	2.452	2.803	1.447	1.315

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	87,5	85,0	100,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	12,5	15,0	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	10,0	0,0	41,0
Edilizia ricettiva	35,0	2,0	10,0
Edilizia terziaria/direzionale	25,0	15,0	32,0
Edilizia industriale/logistica	30,0	83,0	17,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	70,0	70,0	43,0
Ristrutturazione	30,0	30,0	57,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
David Lloyd - Nuovo Centro Sportivo	Arese (MI)	Terziario	2026	16.000	100,0
Fondazione Chung Tai Shan - Nuovo Centro Culturale	Campi Bisenzio (FI)	Direzionale	2026	18.000	100,0
Leroy Merlin Italia - Nuovo punto vendita	Milano	Terziario	2025	13.000	100,0
Immobiliare Beneficium - Ristrutturazione albergo	Parma	Ricettivo	2023	40.000	100,0
Esselunga Spa - Nuovo punto vendita	Modena	Terziario	2023	29.000	100,0

·46·

Guffanti A.

Impresa da sempre impegnata nella promozione immobiliare (residenziale) con forte presidio del suo territorio (tra Como e Varese) si avvale della consulenza di PwC per efficientare l'organizzazione aziendale. A un calo della redditività si contrappone un ulteriore ridimensionamento dell'indebitamento

L'impresa localizzata in provincia di Como, dopo un triennio di grande sviluppo, nonostante riduca per il secondo anno consecutivo la cifra d'affari consolidata (riferita al bilancio della holding Ginvest) del 7 percento guadagna una posizione in classifica.
Guffanti A. nasce nel 1972 a Guanzate (CO) su iniziativa dell'imprenditore Ambrogio Guffanti e si specializza in interventi di edilizia privata dimostrando una spiccata vocazione per lo sviluppo immobiliare tanto che le realizzazioni in conto terzi sono scese nel 2025 dal 20 all'un percento dei ricavi.
A livello geografico l'impresa presidia da sempre il proprio territorio lavorando esclusivamente in Lombardia in un'area che va dal Comasco al Varesotto fino al confine con la Svizzera.
Il gruppo familiare Ginvest basa il proprio business su un modello che parte da una prima fase di *scouting*, in cui vengono individuate le aree di maggiore potenzialità, seguita da una seconda di progettazione dello sviluppo di ogni stabile oltre che della gestione del portafoglio immobiliare, supportata da strategie ad-hoc di vendita e locazione.
Da due anni il gruppo ha avviato una partnership strategica con la società di consulenza aziendale PwC per accelerare la trasformazione digitale ampliando ed efficientando i modelli organizzativi in modo di consolidare il proprio ruolo sul mercato sopravanzando i concorrenti.
Nel 2025 l'80 percento dei ricavi si conferma riguardare edifici a uso residenziale (un'offerta che non è mai stata più attuale e ricercata), mentre il restante 20 percento è diviso equamente nel settore terziario/direzionale e industriale/logistico. Le nuove costruzioni sono anche nell'ultimo esercizio prevalenti rispetto agli interventi di ristrutturazione con un rapporto di 80/20.
Analogamente a quanto osservato per il fatturato il conto economico consolidato 2025 evidenzia per il secondo anno un generale peggioramento dei numeri reddituali: l'ebitda cala infatti del 19,3 percento, l'ebit del 37,2 percento e l'utile netto risulta dimezzato.
Al contrario lo stato patrimoniale prosegue nell'ultimo esercizio il percorso di riduzione della propria esposizione finanziaria già osservato nel resto del quinquennio evidenziato da un calo del 10,7 percento dell'indebitamento, ampiamente coperto dal patrimonio netto, pur sceso del 7,2 percento.
Tra i progetti in fase di realizzazione da parte di Guffanti A. si segnalano: "Residence Galbera" ad Alserio (CO), complesso residenziale formato da mini palazzine da due piani fuori terra; "i Salici" ad Appiano Gentile (CO); "Oberdan" ad Arosio (CO); "le Brughiere" a Beregazzo con Figliaro (CO).
Nonostante il calo del giro d'affari, la forza lavoro (in cui non sono presenti dirigenti) cresce del 10,6 percento con un conseguente aumento del costo del personale del 9 percento.
Guffanti A. ha approvato un modello di organizzazione e controllo ex-dlgs. 231/01 e redige un codice etico. Il bilancio consolidato 2025 è revisionato da Ernst & Young.

GUFFANTI A.
COSTRUZIONI

SOCIETÀ: Guffanti A. Spa
INDIRIZZO: Via Bancora e Rimoldi, 37 - 22070 Guanzate (CO)
SITO WEB: guffanti.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	39.184	42.117	77.151	68.448	42.711
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	39.184	42.117	77.151	68.448	42.711
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	1,0	20,0	54,0	49,0	37,5
Ebitda	9.656	11.964	26.821	16.704	10.758
Ebit	6.491	10.329	24.040	15.242	9.428
Utile al netto delle imposte	2.730	5.818	12.984	10.084	6.173
Patrimonio netto	81.040	87.308	90.678	77.705	67.607
Posizione finanziaria netta	17.618	19.723	30.114	51.217	54.312
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	52	47	50	52	42
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	42	37	39	41	32
Operai	10	10	11	11	10
Costo del personale	2.938	2.696	2.931	2.899	2.304

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	20,0	20,0	54,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	80,0	80,0	46,0
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	80,0	80,0	80,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	10,0	10,0	10,0
Edilizia industriale/logistica	10,0	10,0	10,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	80,0	80,0	46,0
Ristrutturazione	20,0	20,0	54,0

· 47 ·

Italia Costruzioni

L'impresa romana offre accanto alla ristrutturazione (anche impiantistica) di edilizia (soprattutto nel terziario/direzionale) servizi di *falicities* e di *project/construction management* per lo sviluppo immobiliare. Peggiora la redditività ma si conferma soddisfacente lo stato patrimoniale

Scontando una riduzione della cifra d'affari civilistica 2025 del 10,5 percento, che segue due anni di crescita, l'impresa romana perde una posizione in classifica nonostante un lieve incremento della quota in edilizia privata dal 97,6 al 98,1 percento.
Nata a Roma nel 2015 Italia Costruzioni è una realtà giovane che anche grazie all'appartenenza al consorzio Arco Lavori (dal 2016) ha saputo affermarsi tra le maggiori imprese specializzate in edilizia (per lo più privata, ma anche per clienti pubblici che pur incidono per il solo un percento sui ricavi 2025). La società completa l'offerta affiancando ai lavori di costruzione un'attività impiantistica e servizi di *facilities management* oltre che di *project & construction management* per la gestione di operazioni di sviluppo immobiliare.
L'azienda opera esclusivamente a livello nazionale concentrando i cantieri nei due principali mercati: quelli di Roma e di Milano. Nel 2025 il fatturato riguarda al 99 percento interventi nel settore terziario/direzionale (era il 95 percento nell'esercizio precedente) e per il restante un percento nel residenziale (sceso dal 5 percento del 2024). I lavori si confermano prevalentemente di ristrutturazione con un'incidenza dell'80 percento, mentre le realizzazioni ex-novo sono limitate al 20 percento.
Il conto economico civilistico 2025 evidenzia, oltre al calo del fatturato, una riduzione di ebitda ed ebit rispettivamente del 23,3 e del 25,4 percento mentre l'utile netto risulta quasi inalterato rispetto all'esercizio precedente (più 0,8 percento).
A livello di stato patrimoniale la posizione finanziaria netta si conferma attiva ma peggiorata del 71,4 percento e un capitale netto che al contrario cresce del 20,2 percento.
Il portafoglio ordini si mantiene sui valori del 2024 grazie a nuovi ordini incrementati dell'8,3 percento tra i quali si segnalano due contratti romani riguardanti: i lavori da 4,7 milioni inerenti all'ospedale Cristo Re per conto del gruppo finanziario Azimut; l'intervento da 12,9 milioni di riqualificazione architettonica, strutturale, edilizia e impiantistica di un immobile residenziale in qualità di esecutore affidatario di Arco Lavori in raggruppamento paritario con Impredo per conto del fondo Juniper (gestito da DeA Capital Real Estate).
Nel 2025 l'organico, che non prevede la presenza di alcun dirigente, cala dell'8 percento, con una riduzione del costo del personale del 3,9 percento.
Italia Costruzioni è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015 e UNI EN ISO 45001:2018, UNI/PdR 125:2022, SA8000:2014, ISO 50001:2018, ISO 377001:2025, ha ottenuto due stelle più di rating di legalità e redige un codice etico.

SOCIETÀ: Italia Costruzioni Srl
INDIRIZZO: Piazza Farnese, 44 - 00186 Roma
SITO WEB: italiacostruzionisrl.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	38.954	43.512	32.007	29.662	32.897
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	38.227	42.465	31.641	29.662	32.674
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	963	1.256	1.095	952	776
Ebit	878	1.177	1.005	921	707
Utile al netto delle imposte	598	593	549	552	407
Patrimonio netto	3.560	2.962	2.369	1.820	1.268
Posizione finanziaria netta	- 325	- 1.137	- 2.404	n.d.	n.d.
Portafoglio ordini a fine esercizio	90.000	90.000	90.000	65.000	60.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	90.000	90.000	90.000	65.000	50.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	
Ordini acquisiti nell'esercizio	65.000	60.000	50.000	40.000	35.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	65.000	60.000	50.000	40.000	35.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	23	25	22	26	35
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	11	8	8	12	10
Operai	12	17	14	14	25
Costo del personale	1.558	1.621	1.305	1.271	1.347

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	98,0	99,0	99,0
Edilizia pubblica	1,0	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	1,0	1,0	1,0
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	1,0	5,0	34,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	99,0	95,0	66,0
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	20,0	20,0	20,0
Ristrutturazione	80,0	80,0	80,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Cristo Re - Azimut	Roma	Terziario/ direzionale	2025	4.700	100,0
Via Paolo Di Dono - Fondo Juniper	Roma	Residenziale	2025	12.922	50,0
Via Costi - Fondo Ippocrate	Roma	Terziario/ direzionale	2024	30.965	100,0
Gonzaga 4 - Fondo Gamma	Milano	Terziario/ direzionale	2024	37.404	50,0

·48·

Ars Aedificandi

Dopo aver ristrutturato la Torre Velasca presidia con interventi ex-novo prestigiosi la piazza milanese in particolare nei mercati del terziario direzionale e dell'alberghiero. A un forte calo della redditività si contrappone uno stato patrimoniale del tutto rassicurante

Nel 2025 l'impresa bergamasca interrompe il percorso di crescita che aveva caratterizzato il precedente quinquennio con un calo del valore della produzione civilistica del 35,3 percento che le costa 15 posizioni in classifica. Questa flessione si spiega con la coincidenza tra l'ultimazione di importanti commesse e la partenza ritardata di nuovi contratti di rilievo.

Ars Aedificandi nasce nel 1998 a Villa d'Adda (BG) su iniziativa dell'imprenditore Luca Broggi e lavora esclusivamente realizzando opere edili in conto di terzi per clienti privati.

A livello geografico l'impresa, attiva solo nel mercato nazionale, concentra i propri cantieri in Lombardia sebbene possa vantare alcune esperienze anche in Lazio e Liguria. Di particolare interesse è il suo presidio della piazza milanese dove è stata tra l'altro impegnata nel prestigioso progetto (firmato Asti Architetti) di ristrutturazione della storica Torre Velasca per conto di Hines Italia, inaugurata con tutta l'area pedonalizzata circostante nel maggio 2025.

Se nel triennio precedente il settore residenziale risultava il core business aziendale, nel 2025 la quota di ricavi in questo campo crolla dal 42 al 2 percento in favore di interventi di edilizia terziaria/direzionale (salita dal 39 al 49 percento) e ricettiva (cresciuta dal 16 al 47 percento), mentre si confermano marginali le realizzazioni industriali/logistiche (scese dal 3 al 2 percento). Un altro cambiamento riguarda le opere di ristrutturazione che, largamente maggioritarie nello scorso triennio, scendono nell'ultimo esercizio dall'85 al 14 percento, con le costruzioni ex-novo in ascesa dal 15 all'86 percento.

Analogamente a quanto osservato per il fatturato, il conto economico civilistico 2025 registra un deciso calo dei dati reddituali: l'ebitda si riduce del 72,3 percento, l'ebit del 75,9 percento e l'utile netto del 64 percento.

Lo stato patrimoniale conferma invece una posizione finanziaria netta attiva, anche se peggiorata del 21,5 percento, mentre il capitale netto cresce leggermente dell'1,6 percento.

A fine 2025 è in lieve flessione anche il portafoglio ordini (meno 3,6 percento) nonostante un incremento dei nuovi contratti del 14,6 percento. Tra questi si segnalano: la realizzazione per conto di Vittoria Assicurazioni de "Le Guglie", nuovo hub per l'innovazione firmato dalla società J+S nel quartiere milanese del Portello; il revamping di un complesso industriale a Nerviano (MI) che ospiterà i nuovi uffici e lo stabilimento produttivo del gruppo biofarmaceutico Chiesi.

Anche l'organico, che conferma la presenza di due dirigenti, si riduce del 5,5 percento ma questo non impedisce al costo per il personale di incrementarsi del 7,5 percento.

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

ARS ÆDIFICANDI

SOCIETÀ: Ars Aedificandi Spa
INDIRIZZO: Via Zappello 9 - 24030 Villa d'Adda (BG)
SITO WEB: arsaedificandi.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	38.075	58.813	48.269	32.457	27.020
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	38.075	58.813	48.269	32.457	27.020
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	2.193	7.931	6.169	4.148	4.364
Ebit	1.712	7.109	5.354	3.606	3.521
Utile al netto delle imposte	1.757	4.876	3.886	2.625	2.402
Patrimonio netto	15.919	15.664	12.004	8.847	6.675
Posizione finanziaria netta	-7.549	- 9.617	- 4.147	- 1.844	- 2.782
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	80.000	83.000	85.000	70.000	60.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	47.000	41.000	40.000	38.000	53.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	47.000	41.000	40.000	38.000	53.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	52	55	51	49	45
Dirigenti	2	2	1	1	1
Quadri	3	3	2	1	-
Impiegati	29	30	28	26	24
Operai	18	21	22	22	20
Costo del personale	4.056	3.773	3.457	3.144	2.947

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
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 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	2,0	42,0	50,0
Edilizia ricettiva	47,0	16,0	11,0
Edilizia terziaria/direzionale	49,0	39,0	37,0
Edilizia industriale/logistica	2,0	3,0	2,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	86,0	15,0	5,0
Ristrutturazione	14,0	85,0	95,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Chiesi spa - Ristrutturazione terziario farmaceutico (produzione e uffici)	Nerviano (MI)	Farmaceutico/ Industriale/ Direzionale	2025	n.d.	100,0
Vittoria Assicurazioni spa - Realizzazione nuovo edificio Direzionale "Le Guglie"	Milano	Terziario/ Direzionale	2025	n.d.	100,0
Rimadesio spa - Costruzione Nuovo HQ	Giussano (MB)	Terziario/ Direzionale	2024	n.d.	100,0
Committente privato - Ristrutturazione uffici	Buccinasco (MI)	Terziario/ Direzionale	2024	n.d.	100,0

· 49 ·

CMSA

Finalmente la classifica include una seconda cooperativa (dopo la leader CMB) per giunta toscana. Nel 2025 la produzione raggiunge il massimo valore del quinquennio con forte aumento dell'edilizia privata (soprattutto ristrutturazioni) mentre conto economico e stato patrimoniale migliorano

Fa il proprio esordio in classifica l'unica cooperativa (insieme a CMB) a partecipare a quest'indagine grazie a un incremento del valore della produzione civilistica 2025 del 27,3 percento (toccando il massimo valore del quinquennio) che si somma a un aumento della quota in edilizia privata salita dal 13,7 al 28,6 percento.

La Società Cooperativa Muratori Sterratori ed Affini nasce a Montecatini Terme (PT) nel 1944 consolidandosi negli anni come una realtà nazionale (circa metà del fatturato riguarda commesse al di fuori della Toscana) che concentra nel 2025 l'82,3 percento dei ricavi in opere edili (56,4 percento per committenti pubblici) a cui affianca una quota del 9,4 percento in servizi, del 5,6 percento in concessioni e solo dell'1,8 percento in lavori infrastrutturali (scesa dal 4 percento dell'esercizio precedente). Nel 2019 ha inoltre dato vita a BIM.AC, una start-up innovativa che integra la metodologia BIM con strumenti di project management avanzato, sistemi ERP (*enterprise resource planning*) e *data warehouse*.

Limitando l'analisi all'attività in edilizia privata il 61,9 percento dei ricavi 2025 riguarda il settore ricettivo, il 21,9 percento il residenziale e il 4,3 percento l'industriale/logistico. A questi si aggiunge un restante 11,9 percento diviso tra interventi di restauro di beni culturali e di (nuova) edilizia sanitaria. Ben il 94,3 percento del fatturato riguarda ristrutturazioni, mentre le costruzioni ex-novo sono limitate al 5,7 percento (pur salite dal 3 percento del 2024).

Il conto economico civilistico 2025, oltre all'incremento della produzione, evidenzia un miglioramento di ebitda, cresciuto del 10,5 percento, ed ebit, salito del 16 percento, mentre l'utile netto sconta un calo del 13,8 percento.

Lo stato patrimoniale registra per il terzo anno consecutivo una riduzione dell'indebitamento finanziario netto (meno 49,5 percento) che si conferma ampiamente coperto dal capitale netto, cresciuto invece del 5 percento.

Il portafoglio ordini al 31 dicembre 2025 sconta un lieve calo del 5 percento, conferma quasi inalterata l'incidenza dell'edilizia privata (scesa da 15,6 a 15,2 percento), ma le commesse acquisite in questo settore risultano quasi triplicate nell'ultimo anno. CMSA non indica alcun nuovo contratto ma è attualmente impegnata in lavori importanti quali: la riqualificazione per conto di Investire SGR dell'ex-caserma "Curtatone e Montanara" a Pisa in un complesso residenziale da 72 appartamenti su progetto di Pierattelli Architetture (18,1 milioni), la ristrutturazione e riconversione del complesso immobiliare "Il Poderino" a Firenze, destinato a diventare una struttura ricettiva 5 stelle (45,7 milioni) e la realizzazione a Pisa dell'Ospedale della Fondazione Stella Maris in località Cisanello (23,9 milioni, 84,3 percento la quota di CMSA).

L'organico, che comprende quattro dirigenti, cresce del 9,9 percento ma l'aumento del costo del personale è limitato all'1,6 percento.

CMSA è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, SA 8000:2014, ISO 37001:2016 e UNI/PdR 125:2022, oltre a redigere un codice etico. Il bilancio civilistico 2025 è revisionato da Deloitte.

SOCIETÀ: Cooperativa Muratori Sterratori e Affini società cooperativa (CMSA soc. coop.)
INDIRIZZO: Via Ludovico Ariosto, 3 - 51016 Montecatini Terme (PT)
SITO WEB: cmsa.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	124.728	98.015	81.395	78.727	58.800
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	35.705	13.446	14.409	18.487	19.928
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	89,0	91,2	90,3	91,8	93,0
Ebitda	6.256	5.660	6.438	5.830	2.169
Ebit	4.325	3.728	5.077	3.918	473
Utile al netto delle imposte	1.986	2.303	294	755	- 2.838
Patrimonio netto	39.497	37.619	35.433	35.144	32.192
Posizione finanziaria netta	13.030	25.778	40.250	49.426	40.093
Portafoglio ordini a fine esercizio	329.787	347.140	360.855	358.410	365.419
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	50.211	54.154	56.293	50.536	47.505
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	107.375	84.300	83.840	71.718	33.465
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	31.761	11.306	20.166	21.518	29.529
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	167	152	151	134	131
Dirigenti	4	4	4	2	2
Impiegati	97	90	87	78	76
Operai	66	58	60	54	53
Costo del personale	11.050	10.880	9.585	8.789	8.635

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	25,9	13,0	16,0
Edilizia pubblica	56,4	51,0	41,0
Immobiliare	0,7	1,0	2,0
Servizi	9,4	12,0	14,0
Concessioni	5,6	7,0	10,0
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	1,8	4,0	9,0
Altro (specificare)	0,2	12,0	8,0

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	21,9	27,0	38,0
Edilizia ricettiva	61,9	65,0	46,0
Edilizia terziaria/direzionale	-	7,0	5,0
Edilizia industriale/logistica	4,3	-	-
Altro (specificare) Restauro beni culturali	6,2	1,0	11,0
Nuovo	5,7	3,0	-
Ristrutturazione	94,3	97,0	100,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
MERCATO DI VIAREGGIO SRL - Intervento di Partenariato Pubblico-Privato per la riqualificazione generale del mercato di Piazza Cavour n. 4 Viareggio (LU)	Viareggio (LU)	Commerciale	2024	9.799	100,0
IRCCS FONDAZIONE STELLA MARIS - Realizzazione in Pisa del nuovo Ospedale della Fondazione Stella Maris in Cisanello, Pisa	Pisa	Ospedaliero	2024	23.865	84,3

·50·

Nigro & C. Costruzioni

L'emergente impresa pratese opera quasi solo per clienti privati soprattutto nell'edilizia terziario/direzionale e industriale/logistica con una prestigiosa incursione nella sportiva. Le buone notizie del 2025 sono l'aumento dell'utile e anche del patrimonio netto

L'impresa pratese nel 2025 conferma quasi invariato il valore della produzione rispetto all'esercizio precedente (meno 1,6 percento) e riduce la quota in edilizia privata dal 100 al 96 percento, ma guadagna ugualmente quattro posizioni in classifica.

Nigro & C. Costruzioni, nasce nel 2006 a Prato su iniziativa dell'imprenditore Giovanni Nigro che era già attivo dagli inizi del millennio nel settore delle costruzioni attraverso una ditta individuale.

L'azienda è impegnata esclusivamente nel settore edile, principalmente per clienti privati ma nell'ultimo esercizio compare una quota (ancora marginale) del 4 percento in opere pubbliche. Alla principale attività in conto terzi Nigro affianca investimenti immobiliari che nel 2025 incidono per l'8 percento sui ricavi (erano il 10 percento l'anno prima).

Nei suoi 20 anni di esperienza l'impresa ha saputo affermarsi come player di riferimento in Toscana, soprattutto in una piazza come quella fiorentina rimasta sempre più sguarnita di costruttori competitivi mentre più di recente ha deciso di tentare il salto nel promettente mercato milanese.

Il fatturato nell'edilizia privata è suddiviso tra terziario/direzionale (salito dal 35 al 40 percento), industriale/logistico (sceso dal 40 al 35 percento) e residenziale (stabile al 25 percento). Non va dimenticato inoltre l'impegno dell'impresa nella realizzazione di impianti sportivi, basti citare una commessa su tutte: il prestigioso "Viola Park", centro di allenamento (e di attrazione) a Bagno a Ripoli (FI) progettato dall'architetto Marco Casamonti per conto della società calcistica Fiorentina inaugurato nel 2023. Nel 2025 le nuove realizzazioni si confermano predominanti rispetto alle ristrutturazioni pur registrando una lieve riduzione dall'85 all'80 percento.

Il conto economico civilistico 2025 evidenzia una flessione di ebitda ed ebit rispettivamente dell'8,6 e del 7,5 percento ma un netto incremento dell'utile netto dell'88,3 percento dopo due anni di calo.

Per la prima volta nel quinquennio l'indebitamento finanziario netto risulta inferiore al patrimonio netto grazie al netto miglioramento del primo (52,9 percento) e all'incremento del 13,5 percento del secondo.

Il portafoglio ordini a fine 2025, in cui l'edilizia privata incide per il 92,8 percento, torna a crescere del 7,2 percento dopo un anno di flessione nonostante un calo del 14,3 percento delle nuove commesse (e del 14,5 percento nel solo settore privato). Tra i contratti firmati nell'ultimo anno si segnalano: la riqualificazione di Villa Blanc, edificio degli anni '30 a Viareggio (LU), del valore di 10 milioni; la ristrutturazione dell'impianto sportivo Padovani di Firenze, che comprende lo stadio del rugby, da 8,4 milioni.

Dopo un triennio di ridimensionamento la forza lavoro nell'ultimo esercizio torna a crescere del 36 percento (mantenendo la presenza di un solo dirigente) con un incremento del costo del personale del 46,3 percento.

Nigro & C. Costruzioni è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018 e ISO 37001:2016, ha ottenuto tre stelle di rating di legalità, è nella *white list* della prefettura di Prato delle società non soggette a infiltrazioni mafiose, oltre a redigere un *report* di sostenibilità e un codice etico.

NIGRO & C. COSTRUZIONI

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

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	36.680	37.284	45.236	62.309	45.101
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	35.213	37.284	45.236	62.309	43.391
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	1.738	1.902	1.886	2.250	1.294
Ebit	1.607	1.738	1.719	2.060	2.201
Utile al netto delle imposte	838	445	689	1.584	1.203
Patrimonio netto	7.049	6.210	5.765	5.076	4.155
Posizione finanziaria netta	4.878	10.349	12.738	8.488	10.905
Portafoglio ordini a fine esercizio	131.218	122.402	132.288	100.000	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	121742	113.145	132.288	94.500	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	50.717	59.160	60.000	50.000	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	42.347	49.548	60.000	45.000	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	34	25	26	30	35
Dirigenti	1	1	1	1	1
Impiegati	13	10	11	11	12
Operai	20	14	14	18	22
Costo del personale	1.492	1.020	1.135	1.369	1.532

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	88,0	90,0	95,0
Edilizia pubblica	4,0	-	-
Immobiliare	8,0	10,0	5,0
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	25,0	25,0	12,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	40,0	35,0	50,0
Edilizia industriale/logistica	35,0	40,0	38,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	80,0	85,0	85,0
Ristrutturazione	20,0	15,0	15,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Ristrutturazione Villa Blanc	Viareggio (LU)	Resid./Direz.	2025	10.000	100,0
Ristrutturazione impianto Padovani	Firenze	Impianti sportivi	2025	8.370	100,0
Vitrum Srl	Empoli (FI)	Residenziale	2023	13.000	100,0
PGT Srl	Milano	Trasformazione	2023	5.000	100,0
Immobiliare Nigima	Milano	Resid./direz.	2022	5.000	100,0

· 51 ·

Tiemme Costruzioni Edili

L'impresa padovana riduce il fatturato (tutto in edilizia privata e nella sua Regione) per il secondo anno ma lo completa con investimenti tramite la Immobiliare Edile Marcon. Il mercato abitativo è attualmente totalizzante. Nel 2025 cala la redditività ma migliora lo stato patrimoniale

Dopo il fatturato record del 2023 l'impresa padovana riduce per il secondo anno consecutivo il valore della produzione civilistica del 14 percento perdendo di conseguenza una posizione in classifica.
Tiemme Costruzioni Edili è un'azienda specializzata esclusivamente in edilizia privata che nasce nel 1983 a Camposampiero (PD) su iniziativa dell'imprenditore Angelo Marcon. Il suo gruppo affianca a una prevalente attività in conto terzi un crescente impegno in investimenti di sviluppo immobiliare attraverso la società Immobiliare Edile Marcon il cui peso sui ricavi cresce nel 2025 dal 20 al 28 percento.
Gli interventi di Tiemme sono concentrati nel territorio regionale, mentre sembra accantonato il tentativo di ingresso in mercati stranieri dopo l'esperienza datata 2014 riguardante la realizzazione di alcuni chalet sul versante francese del Monte Bianco.
Oggi l'impresa si conferma attiva esclusivamente nella costruzione di complessi abitativi, ma non sono mancati nel recente passato lavori in campo ricettivo, direzionale e commerciale.
Il conto economico civilistico 2025, oltre alla riduzione del fatturato evidenzia un generale calo dei numeri reddituali a partire dall'ebitda, sceso del 20,3 percento, e proseguendo con l'ebit, ridotto del 19,7 percento e l'utile netto del 13,9 percento.
Sono decisamente migliori i dati estratti dallo stato patrimoniale: l'indebitamento finanziario netto migliora infatti del 43,5 percento, confermando il trend positivo dell'intero quinquennio, e risulta ampiamente coperto dal capitale netto cresciuto del 18,8 percento.
Tra i contratti acquisiti nel 2025 l'impresa segnala: il complesso residenziale "Miramura" a Cittadella (PD) per conto di Autostore, società per la quale sta realizzando anche due edifici per un totale di 28 unità abitative a Rubano (PD); una struttura abitativa a Silea (TV) per conto di Eridano, sviluppatore con cui sta collaborando anche per la costruzione di tre palazzine da otto appartamenti l'una a Selvazzano Dentro (PD). Inoltre a Jesolo, tra le località balneari in maggior sviluppo, Tiemme sta realizzando "Baia Dorata", un complesso residenziale di due edifici di quattro piani per un totale di 49 unità.
La forza lavoro, che non comprende alcun dirigente, si riduce del 3,3 percento ma il costo del personale cresce ugualmente dell'1,5 percento toccando il valore massimo del quinquennio.
Tiemme Costruzioni Edili è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015 e UNI EN ISO 14001:2015, ma non UNI EN ISO 45001:2018, ha ottenuto il Cassa Edile Award 2025 e il rating di legalità dall'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato, oltre a redigere un codice etico.

TIEMME COSTRUZIONI EDILI

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

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	34.425	40.047	48.018	45.132	33.705
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	34.425	40.047	48.018	45.132	33.705
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	72,0	80,0	83,0	83,0	80,0
Ebitda	6.926	8.686	11.375	4.912	2.701
Ebit	6.524	8.122	10.894	4.272	2.266
Utile al netto delle imposte	4.653	5.404	7.126	2.540	1.190
Patrimonio netto	29.369	24.713	25.314	19.339	17.838
Posizione finanziaria netta	3.719	6.583	7.119	12.418	15.143
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	58	60	56	58	59
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	16	21	16	12	16
Operai	42	39	37	45	42
Costo del personale	3.067	3.022	2.981	2.835	2.898

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
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 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	100,0	100,0	100,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Autostore srl	Cittadella (PD)	Residenziale	2025	n.d.	100,0
Eridano Srl	Silea (TV)	Residenziale	2025	n.d.	100,0
Parco Ducale srl	Treviso	Residenziale	2024	n.d	100,0
Autostore srl	Rubano (PD)	Residenziale	2024	n.d	100,0
Superbonus - Condominio Acapulco	Resana (TV)	Residenziale	2023	n.d	100,0
Superbonus - Condominio Astro	Campodarsego (PD)	Residenziale	2022	n.d	100,0

· 52 ·

Imaco

L'impresa romana dichiara il miglior fatturato del quinquennio anche per "crescita esterna" (nel 2021 ha acquistato dalla liquidazione Sicrea Cantieri la cui storia risale alle cooperative emiliane). Realizza ex-novo tutte le tipologie edilizie con buona redditività e uno stato patrimoniale migliorato

Dopo il calo dell'esercizio precedente l'impresa romana non solo torna a incrementare la cifra d'affari civilistica 2025 del 27,7 percento ma registra il maggior fatturato del quinquennio e ciò le consente di guadagnare una posizione in classifica nonostante la riduzione della quota in edilizia privata dall'85 al 59 percento.

Imaco è un'impresa fondata nel 2006 a San Cesareo (RM) (ma con sede oggi nella Capitale) specializzata in opere edili che non solo ha incrementato nel 2025 l'incidenza dei clienti pubblici dal 7 al 32,9 percento, ma per la prima volta presenta una piccola quota in lavori infrastrutturali. All'attività edilizia affianca servizi impiantistici che pesano nell'ultimo esercizio per il 5,2 percento. Nel 2021 lo sviluppo dell'azienda ha avuto un deciso impulso grazie all'acquisto di Sicrea Cantieri, ramo d'azienda dell'omonima impresa nata nel 2012 dalle ceneri delle cooperative emiliane Cmr, Orion e Cdc, ma a sua volta posta in liquidazione nel 2020.

L'impresa, che lavora esclusivamente a livello nazionale e può contare su due sedi distaccate a Udine e Muros (SS), suddivide i ricavi per clienti privati tra interventi di edilizia residenziale (scesi dall'80 al 39 percento), terziaria/direzionale (assente nel biennio precedente e salita al 26,1 percento), ricettiva (cresciuta dal 10 al 25 percento) e industriale/logistica (stabile al 10 percento). Come nel 2024 le nuove costruzioni risultano prevalenti rispetto ai lavori di ristrutturazione, in calo dal 70 al 65 percento.

Nel 2025 il conto economico civilistico evidenzia un incremento sia di ebitda che di ebit (rispettivamente del 28,7 e del 3,5 percento) ma una riduzione dell'utile netto del 55 percento.

Dopo il netto peggioramento del 2024, nell'ultimo esercizio lo stato patrimoniale registra un miglioramento del 35,9 percento dell'indebitamento finanziario netto che torna così a essere totalmente coperto dal capitale netto, pur in lieve calo dello 0,9 percento.

Il portafoglio ordini al 31 dicembre 2025 si attesta a 166,6 milioni con una quota in edilizia privata dell'80,9 percento. Tra i numerosi contratti acquisiti nell'ultimo anno si segnalano: la realizzazione del nuovo hotel Tiburtina a Roma (10,9 milioni) con annesso parcheggio multipiano (33,6 milioni); la riqualificazione dell'edificio 5 "Arturo Danusso" del Politecnico di Milano (2,5 milioni); la nuova sede Inail di Ancona progettata da ATI Project (14,2 milioni) e la realizzazione "chiavi in mano" delle opere in calcestruzzo armato del complesso residenziale romano Fo.RO. Living firmato MCA - Mario Cucinella Architects (38,5 milioni).

La forza lavoro, che conferma l'assenza di dirigenti, nell'ultimo esercizio si riduce del 22 percento pur non evitando al costo del personale di crescere del 6,9 percento.

Imaco possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI EN ISO 37001:2016, UNI EN ISO 20400:2017, UNI EN ISO 50001:2018, SA 8000:2014 e UNI/PdR 125:2022, oltre a redigere un codice etico. Il bilancio civilistico 2025 è revisionato da KPMG.

SOCIETÀ: Imaco Spa
INDIRIZZO: Via Zoe Fontana, 220 - 00131 Roma
SITO WEB: imacospa.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	57.282	44.859	55.310	29.670	26.092
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	33.810	38.130	52.642	29.063	25.636
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	2.455	1.907	6.224	1.402	1.837
Ebit	1.550	1.498	5.695	1.138	1.393
Utile al netto delle imposte	181	402	1.816	660	208
Patrimonio netto	4.435	4.474	4.626	2.723	1.919
Posizione finanziaria netta	4.159	6.485	3.735	5.270	2.765
Portafoglio ordini a fine esercizio	166.600	n.d.	106.000	75.000	35.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	134.721	140.000	70.000	71.250	33.250
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	30.920	70.000	78.000	65.000	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	350	60.000	50.000	61.750	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	128	164	173	126	93
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	46	44	50	29	41
Operai	78	119	123	64	85
Costo del personale	8.463	7.917	7.655	5.314	4.086

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	59,0	85,0	88,0
Edilizia pubblica	32,9	7,0	5,0
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	1,0	1,0
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	5,2	2,0	6,0
Infrastrutture	2,9	-	-
Altro (specificare)			

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	39,0	80,0	72,0
Edilizia ricettiva	25,0	10,0	3,0
Edilizia terziaria/direzionale	26,1	-	-
Edilizia industriale/logistica	10,0	10,0	25,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	65,0	70,0	30,0
Ristrutturazione	35,0	30,0	70,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Sardegna - Realizzazione delle Opere Civili "chiavi in mano" per Le linee specifiche Alstom spa	Sardegna	Terziaria	2025	6.350	100,0
Ristrutturazione, riqualificazione dell'ed. 5 Danusso Politecnico di Milano	Milano	Terziaria	2025	2.456	100,0
Opere in C.A. Piazza dei Navigatori - Roma Ditta Federici e Igliori SpA	Roma	Residenziale	2025	38.489	100,0

·53·

MU.BRE. Costruzioni

L'impresa della famiglia Muttin è attiva, minoritariamente, nel mercato pubblico. Nel privato il mercato industriale/logistico è il suo target del tutto prevalente mentre le ristrutturazioni sono marginali. Nel 2025 tutti i dati reddituali migliorano e lo stato patrimoniale fa ancora meglio

L'impresa vicentina, dopo la flessione del 2024, nell'ultimo esercizio torna a incrementare la cifra d'affari civilistica del 32,2 percento guadagnando dieci posizioni in classifica nonostante una riduzione della quota in edilizia privata dal 66,2 al 58,5 percento.

MU.BRE. Costruzioni, fondata dall'imprenditore Alfredo Muttin nel 1966 a Marostica (VI), è un'azienda familiare dalla spiccata vocazione edilizia che affianca ai lavori per clienti privati un'importante quota di interventi pubblici, salita nel 2025 dal 33,8 al 40,3 percento. Sebbene le opere edili siano predominanti, non mancano tra le referenze dell'impresa infrastrutture stradali e lavori idraulici.

I cantieri, normalmente concentrati in Veneto se non per qualche raro appalto in regioni limitrofe, nel 2025 riguardano al 72,8 percento lavori in ambito industriale/logistico (salito nettamente rispetto al 47,2 percento dell'esercizio precedente) e al 13,9 percento nel terziario/direzionale (a fronte dell'8,3 percento l'anno prima), mentre il restante 13,3 percento si divide tra edilizia ambientale (7,3 percento) e studentati (6 percento). Ancora nell'ultimo esercizio la grande maggioranza dei ricavi si conferma rappresentata da realizzazioni ex-novo (88,9 percento) mentre le ristrutturazioni riducono l'incidenza dal 15,8 all'11,1 percento.

Il conto economico civilistico 2025 evidenzia, oltre alla crescita del fatturato, un importante incremento dei dati reddituali: l'ebitda quasi triplica, l'ebit più che triplica e l'utile netto quasi quadruplica toccando in tutti e tre i casi i valori più elevati del quinquennio.

È ottima anche la performance a livello di stato patrimoniale: la posizione finanziaria netta infatti non solo si conferma attiva ma quasi quadruplica il valore assoluto, mentre il capitale netto cresce del 30,5 percento.

Le due principali commesse acquisite nel 2025 riguardano: la realizzazione a Campodoro (PD) di un nuovo stabilimento produttivo per la società Maxi Studio, specializzata nella produzione di caschetti per il ciclismo, del valore di oltre 9,2 milioni e la ristrutturazione di un edificio industriale a Vicenza per conto di Luxor Holding da 12,5 milioni.

Nonostante l'incremento del fatturato la forza lavoro nel 2025 si mantiene al livello dell'esercizio precedente (confermando anche la presenza di un unico dirigente), ma il costo del personale cresce del 6,2 percento.

MU.BRE. Costruzioni è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI ISO 39001:2016, SA 8000:2014, UNI/PdR 125:2022, ha ottenuto tre stelle di rating di legalità e redige un codice etico.

MUBRE
build for life

SOCIETÀ: MU.BRE. Costruzioni Srl
INDIRIZZO: Via Mantegna, 6 - 36063 Marostica (VI)
SITO WEB: mubre.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	56.906	43.053	59.335	45.607	35.696
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	33.296	28.494	35.809	29.052	23.325
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	7.414	2.718	7.197	3.615	3.071
Ebit	6.946	2.208	6.654	3.071	2.495
Utile al netto delle imposte	5.064	1.313	4.725	2.276	1.828
Patrimonio netto	18.457	14.145	14.832	10.507	8.530
Posizione finanziaria netta	- 11.742	- 3.054	95	- 3.012	- 2.746
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	102	102	105	101	91
Dirigenti	1	1	1	1	1
Impiegati	51	47	45	42	39
Operai	50	54	59	58	51
Costo del personale	7.512	7.071	7.084	6.475	6.057

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	59,7	66,2	60,4
Edilizia pubblica	40,3	33,8	39,6
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	-	-	26,3
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	13,9	8,3	16,7
Edilizia industriale/logistica	72,8	47,2	57,0
Altro (studentati)	6,0	3,9	-
Altro (edilizia ambientale)	7,3	40,6	-
Nuovo	88,9	84,3	62,2
Ristrutturazione	11,1	15,8	37,8

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Maxi Studio srl - capannone industriale	Campodoro (PD)	Industriale	2025	9.225	100,0
Ristrutturazione edificio industriale - Luxor Holding srl	Vicenza	Industriale	2025	12.500	100,0
Costruzioni edificio industriale - Fedra Food Real Estate srl	Resana (TV)	Industriale	2024	9.135	100,0
Ampliamento stabilimento produttivo - Latterie Vicentine sca	Bressanvido (VI)	Industriale	2023	12.595	100,0
Costruzione nuovo fabbricato industriale - Simax Investment Holding srl	Bassano del Grappa (VI)	Industriale	2023	9.200	100,0

·54·

Raggi Costruzioni e Restauri

Tra le rare imprese fiorentine appartiene a un gruppo diversificato nella commercializzazione di materiali e anche nell'estrazione e lavorazione della pietra. Tra i mercati dominano il residenziale e il ricettivo con prevalenza di ristrutturazioni. Nel 2025 riduce la redditività in attesa che migliori nel 2026

L'impresa fiorentina perde tre posizioni in classifica dopo l'esordio della scorsa edizione evidenziando nel 2025, per la prima volta nel quinquennio, una flessione della cifra d'affari civilistica del 17,4 percento.

La storia di questa azienda familiare giunta alla quarta generazione inizia negli anni '60 a Pontassieve (FI) con la nascita della ditta artigiana Raggi Vittorio che negli anni '80 evolve nell'Impresa Santa Brigida e nel 2002 diventa l'odierna Raggi Costruzioni e Restauri. Oggi la società è al vertice di un gruppo diversificato composto da: Target Costruzioni, attiva principalmente nell'edilizia industriale; Vicano, azienda che distribuisce pavimenti, rivestimenti e arredo bagno; Raggi Cave, impegnata nell'estrazione e lavorazione di pietra di Santa Brigida; Emporio Edile, che commercia prodotti per l'edilizia.

Specializzata in edilizia privata, l'impresa opera principalmente in conto terzi, ma presenta anche un'attività immobiliare (che nel 2025 rappresenta il 10 percento del fatturato) confluita nel dicembre 2025 in un ramo oggetto di scissione parziale in favore della nuova holding familiare. Attualmente sta sviluppando per esempio il progetto residenziale "Palaie" a Pelago (FI), formato da sei villette e quattro trilocali a struttura in legno.

Fortemente radicata nel territorio toscano, la società può contare anche su alcune esperienze fuori dai confini regionali in Piemonte, Sardegna e Umbria. I ricavi 2025 sono concentrati per la metà nel settore residenziale (cresciuto rispetto al 30 percento 2024) e per il 40 percento in quello ricettivo (sceso dal 50 percento), mentre l'industriale/logistico è limitato al 10 percento (era il 20 percento). Come suggerito dalla ragione sociale, i lavori di ristrutturazione risultano predominanti pur in lieve calo dal 75 al 70 percento del totale.

Il conto economico civilistico sconta per il secondo anno consecutivo una generale riduzione dei numeri reddituali per l'impegno in operazioni immobiliari vendute nel corso del 2026: l'ebitda cala del 69 percento, l'ebit del 68,1 percento e l'utile netto del 54,7 percento.

Sebbene l'indebitamento finanziario netto risulti ridotto del 15,4 percento, esso si conferma superiore al patrimonio netto che nel 2025 è quasi dimezzato rispetto all'esercizio precedente.

Impegnata nel 2025 più nella conclusione dei cantieri in essere che nell'acquisizione di nuovi ordini, l'impresa segnala tra i nuovi contratti solamente la riqualificazione di un fabbricato agricolo in una moderna cantina per conto di Marchesi Frescobaldi a Collesalvetti (LI) del valore di 1,2 milioni.

La forza lavoro, che comprende per il terzo anno un dirigente, nel 2025 cala del 14,1 percento, ma il costo del personale cresce ugualmente dell'1,3 percento.

Raggi Costruzioni e Restauri è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI/PdR 125:2022 e redige un codice etico. Il bilancio civilistico 2024 è revisionato da Rina.

SOCIETÀ: Raggi Costruzioni e Restauri Srl
INDIRIZZO: Via Pietro Nenni, 13 - 50065 Pontassieve (FI)
SITO WEB: raggi.raggigroup.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	32.904	39.839	39.054	33.896	26.619
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	32.904	39.839	39.054	33.896	26.619
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	1.104	3.557	5.476	2.224	1.649
Ebit	871	2.730	4.684	2.044	1.487
Utile al netto delle imposte	488	1.078	1.975	1.016	605
Patrimonio netto	3.813	7.473	6.604	4.934	4.278
Posizione finanziaria netta	6.715	7.937	6.152	11.503	7.963
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	5.650	2.023	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	5.650	2.023	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	55	64	59	50	50
Dirigenti	1	1	1	-	-
Impiegati	20	18	13	15	15
Operai	34	45	45	35	35
Costo del personale	3.455	3.412	3.276	2.688	2.452

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	90,0	90,0	90,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	10,0	10,0	10,0
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	50,0	30,0	n.d.
Edilizia ricettiva	40,0	50,0	n.d.
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	n.d.
Edilizia industriale/logistica	10,0	20,0	n.d.
Altro (specificare)	-	-	n.d.
Nuovo	30,0	25,0	n.d.
Ristrutturazione	70,0	75,0	n.d.

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Cantina Collesalvetti - Frescobaldi	Collesalvetti (PI)	Vitivinicolo - Nuova costruzione	2025	1.200	100,0
Villa Saletta - Privato	Palaia (PI)	Restauri e ristrutturazioni	2024	10.500	100,0
Castello Sonnino - Privato	Quercianella (LI)	Restauri e ristrutturazioni	2024	2.000	100,0
Ex Manifattura Tabacchi - Residenze Zenit B8 - MTDM s.r.l.	Firenze	Residenziale	2024	10.500	70,0

· 55 ·

Strever

Si specializza in opere edili (per un terzo pubbliche) dopo un passato nelle infrastrutture. L'attività principale è la ricostruzione post-sisma nelle Marche e in Abruzzo (dove ha sede). I dati reddituali del 2025 confermano quelli (soddisfacenti) del 2024 e lo stato patrimoniale migliora nettamente

L'impresa abruzzese perde quest'anno 11 posizioni in classifica scontando una lieve flessione del valore della produzione civilistica 2025 (meno 4,6 percento) e soprattutto un calo della quota in edilizia privata dall'83,9 al 57,1 percento.

Nata a San Salvo (CH) nel lontano 1972 come ditta individuale attiva in lavori di tubisteria industriale su iniziativa degli imprenditori Gennaro Strever e Maria Greco, negli anni '80 Strever diversifica il *core business*, spaziando dalla progettazione, costruzione e gestione di metanodotti, alle opere edili (soprattutto industriali) fino alle infrastrutture stradali, mentre nel 2015 l'azienda acquisisce la forma attuale specializzandosi in opere edili, la cui componente pubblica passa nell'ultimo esercizio dal 16 al 36 percento.

Se nel 2024 gli interventi di edilizia residenziale incidevano per il 77 percento sui ricavi, nell'ultimo anno essi scendono al 39 percento, mentre il settore industriale/logistico sale dal 4 al 6 percento. Il restante 55 percento riguarda invece tutte le attività di ricostruzione post-sima nelle Marche (2016) e in Abruzzo (2009).

I lavori di ristrutturazione, che nell'esercizio precedente erano limitati al 19 percento, nel 2025 tornano a essere maggioritari con una quota sul fatturato del 55 percento.

Il conto economico civilistico 2025 conferma dati reddituali in linea con quanto registrato l'anno prima: l'ebitda cresce dell'1,5 percento, l'ebit si riduce dell'1,6 percento e l'utile netto cala del 3,9 percento. Lo stato patrimoniale invece evidenzia un netto miglioramento ed è oltre 15 volte maggiore in valore assoluto della posizione finanziaria netta, anche quest'anno attiva, inoltre il capitale netto si incrementa del 16,6 percento.

A fine 2025 appare in lieve calo il portafoglio ordini (meno 5,3 percento) e si riduce la quota in edilizia privata dal 50,3 al 39,3 percento. Non a caso i principali contratti acquisiti nel 2025 sono pubblici: i lavori di consolidamento, adeguamento sismico e riqualificazione del corpo C dell'Ospedale Santissima Annunziata di Chieti (11,1 milioni) e la riqualificazione per conto del Ministero della Cultura dell'ex-complesso militare "Caserma 8° Cerimant" a Roma per la realizzazione di depositi per il ricovero delle opere d'arte in ati con Manelli Impresa (29,5 milioni).

Nonostante il fatturato in lieve calo la forza lavoro cresce del 14,5 percento, vede aumentare i dirigenti da due a tre e provoca un incremento del costo del personale del 16,8 percento.

Strever possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI/PdR 125:2022, ISO 20400:2017, SA 8000:2014, UNI ISO 39001:2012, UNI ISO 37001:2016, ha ottenuto il rating EcoVadis Gold, ha approvato un modello di organizzazione e controllo ex-dlgs 231/01 e redige sia un codice etico che un bilancio di sostenibilità. Il suo bilancio civilistico 2025 è revisionato da PwC.

SOCIETÀ: Strever Spa
INDIRIZZO: Viale Marisa Bellisario, 85 - 66050 San Salvo (CH)
SITO WEB: strever.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	53.840	56.461	83.448	55.155	40.725
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	30.760	47.359	88.471	45.850	26.627
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	8.020	7.901	18.343	13.202	8.043
Ebit	6.462	6.565	16.557	11.952	7.401
Utile al netto delle imposte	3.921	4.079	10.970	7.754	5.022
Patrimonio netto	27.538	23.618	27.539	18.969	15.712
Posizione finanziaria netta	- 7.249	- 463	- 7.171	- 14.093	- 15.353
Portafoglio ordini a fine esercizio	183.000	193.300	180.000	130.000	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	72.000	97.300	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	95	83	84	71	62
Dirigenti	3	2	2	2	2
Impiegati	35	39	41	33	33
Operai	57	45	41	36	27
Costo del personale	5.747	4.919	4.589	3.975	3.361

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	64,0	84,0	97,0
Edilizia pubblica	36,0	16,0	3,0
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	39,0	77,0	53,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	6,0	4,0	2,0
Altro (specificare)	55,0	19,0	45,0
Nuovo	45,0	81,0	55,0
Ristrutturazione	55,0	19,0	45,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Ospedale Sant'Anna	Ferrara	Ospedaliero	2026	7.771	100,0
Ex-Caserma Cerimant	Roma	Beni Culturali	2025	29.495	50,1
Ospedale SS. Annunziata	Chieti	Ospedaliero	2025	11.066	100,0
Ospedale Sicuro	Monopoli (BA)	Ospedaliero	2024	5.091	92,0
Manoppello Hub	Manoppello (CH)	Industriale	2024	8.394	100,0
San Domenico	L'Aquila	Residenziale	2024	7.819	100,0
Villa Collio	San Severino (MC)	Ricettivo	2024	7.095	100,0

· 56 ·

Pasqualucci

L'impresa romana (nata a Venezia) ricomincia a crescere grazie alla sua specializzazione nelle ristrutturazioni e nei restauri. Soprattutto nell'edilizia terziaria/direzionale. Nel 2025 migliorano tutti i dati reddituali ma soprattutto la posizione finanziaria netta (attiva) è la più alta del quinquennio

L'impresa romana torna a incrementare la cifra d'affari civilistica 2025 del 10,2 percento dopo la flessione dell'esercizio precedente ma perde 34 posizioni in classifica scontando una forte riduzione della quota in edilizia privata dall'85 al 30 percento.
Impresa Costruzioni Ing. Enrico Pasqualucci è un'azienda che resta familiare: nata a Venezia nel 1945 già negli anni '50 trasferisce la sede a Roma alla ricerca di migliori opportunità commerciali conservando però un importante presidio nel mercato di origine. Oggi la società è specializzata in interventi di ristrutturazione e restauro edilizio sia per clienti privati che pubblici (con questi ultimi che nel 2025 incrementano l'incidenza sui ricavi dal 15 al 70 percento) e opera esclusivamente nel mercato nazionale concentrando i cantieri in piazze prestigiose quali Roma e Venezia, appunto, ma anche Milano.
Nell'ultimo esercizio il fatturato per clienti privati si concentra per il 61,7 percento in lavori di edilizia terziaria/direzionale (salita rispetto al 39 percento del 2024), per il 28,7 percento in ambito ricettivo (era il 38 percento) e per il 9,6 percento residenziale (a fronte del 23 percento).
Nel 2025 alla crescita della produzione corrisponde un generale incremento dei numeri reddituali: il conto economico civilistico evidenzia infatti ebitda, ebit e utile netti cresciuti rispettivamente del 12,1, 10,7 e 15,4 percento.
Nel 2025 la posizione finanziaria netta non solo si conferma attiva ma registra la cifra più elevata del quinquennio in valore assoluto migliorando del 29,6 percento, mentre il patrimonio netto cala del 4,9 percento.
Per il terzo anno consecutivo il portafoglio ordini risulta leggermente ridotto (meno 3,9 percento) e la quota in edilizia privata cala dall'85 al 61,2 percento scontando nuove commesse scese del 43,1 percento. L'impresa infatti segnala un unico nuovo contratto per il 2025: i lavori di ristrutturazione di Palazzo della Rovere a Roma in vista dell'apertura di una nuova struttura ricettiva della catena Four Seasons (6,7 milioni).
L'organico beneficia della crescita dimensionale con un incremento del 6,3 percento (toccando il massimo valore dei cinque anni in esame) e il raddoppio dei dirigenti da due a quattro: ne consegue un aumento del costo del personale del 10,2 percento.
Pasqualucci possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI/PdR 125:2022 e SA 8000:2014, UNI CEI EN/IEC 17029:2020, ISO 50001:2018, ha ottenuto tre stelle di rating di legalità e la medaglia di bronzo EcoVadis, implementa il modello di organizzazione, gestione e controllo ex-d.lgs. 231/01 e redige un codice etico.

PASQUALUCCI
IMPRESA DI COSTRUZIONI
1945 - 2025 OTTANT'ANNI INSIEME

SOCIETÀ: Impresa Costruzioni Ing. Enrico Pasqualucci Srl
INDIRIZZO: Via Savoia 39/A - 00198 Roma
SITO WEB: pasqualuccicostruzioni.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	100.263	90.995	104.592	102.127	61.959
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	30.079	77.341	87.576	88.903	55.710
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	3.349	2.988	3.809	3.677	2.240
Ebit	2.864	2.587	3.204	3.261	1.909
Utile al netto delle imposte	1.144	991	1.541	1.933	1.221
Patrimonio netto	6.821	7.176	7.086	6.445	5.212
Posizione finanziaria netta	-12.359	-9.535	-8.174	-9.029	-3.566
Portafoglio ordini a fine esercizio	129.310	134.612	146.910	151.665	131.104
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	79.170	114.420	125.560	130.490	110.940
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	84.480	96.360	113.547	96.059	59.424
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	37.010	65.060	105.779	91.569	55.392
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	168	158	136	122	100
Dirigenti	4	2	2	2	2
Impiegati	96	94	78	66	51
Operai	66	62	56	54	47
Costo del personale	11.001	9.979	8.796	7.623	5.964

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	30,0	85,0	90,0
Edilizia pubblica	70,0	15,0	10,0
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	9,6	23,0	27,0
Edilizia ricettiva	28,7	38,0	41,0
Edilizia terziaria/direzionale	61,7	39,0	32,0
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	-	-	-
Ristrutturazione	100,0	100,0	100,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Palazzo della Rovere	Roma	Ricettivo	2025	6.670	100,0
Nuovo Headquarter - Angelini Real Estate	Roma	Terziario/ Direzionale	2024	25.000	100,0
Palazzo Litta - IBL	Milano	Terziario/ Direzionale	2024	5.820	100,0
Palazzo Marcello - Ishi Ishi / Manamana	Venezia	Residenziale	2024	5.488	100,0
Via Silvio Pellico - Coima	Milano	Terziario/ Direzionale	2024	16.710	100,0

· 57 ·

Aedes

Presente per il secondo anno in classifica lavora totalmente nell'edilizia privata (per oltre due terzi nella residenziale). Attiva in tutta l'Italia Settentrionale nel 2025 ribalta la negativa redditività dell'anno prima mentre lo stato patrimoniale è appesantito da un indebitamento in crescita

Dopo l'esordio dello scorso anno l'impresa ossolana guadagna in questa edizione sette posizioni in classifica grazie a un incremento della quota di ricavi in edilizia privata dal 90 al 100 percento che compensa il lieve calo del 5,6 percento del valore della produzione civilistica 2025.

Fondata nel 2002 a Villadossola (VB), Aedes è una società specializzata in opere edili e interventi di restauro architettonico, settori ai quali affianca sia iniziative di sviluppo immobiliare che, pur assenti nel 2025, nell'esercizio precedente incidevano per il 55 percento sul fatturato, che lavori infrastrutturali, anch'essi assenti nell'ultimo anno, ma che pesavano per il 5 percento nel biennio 2023-24.

A livello geografico, l'impresa opera in tutta l'Italia centro-settentrionale anche attraverso due sedi operative a Milano e Bologna. L'attività per clienti privati è concentrata per il 72 percento in interventi di edilizia residenziale (salita rispetto al 62 percento del 2024) mentre il restante 28 percento si suddivide tra ricettivo (12 percento), industriale/logistico (9 percento) e terziario/direzionale (7 percento). I lavori di ristrutturazione si confermano predominanti rispetto alle nuove costruzioni ma ridotti da una quota del 75 percento a una del 60 percento.

Il conto economico civilistico 2025 evidenzia un netto miglioramento dei deficitari numeri reddituali dell'esercizio precedente: l'ebitda passa da negativo per 357 mila euro a positivo per 1,2 milioni, l'ebit da negativo per 570 mila euro a positivo per poco meno di un milione e l'utile netto cresce del 60,5 percento.

Lo stato patrimoniale registra invece un incremento di quasi due volte e mezza dell'indebitamento finanziario netto che si conferma però ancora ampiamente coperto dal capitale netto salito del 4,8 percento.

Il portafoglio ordini, sceso del 12,8 percento per via di nuove acquisizioni ridotte di un quarto nel 2025, può comunque contare su numerosi nuovi contratti quali: a Milano la realizzazione di "SeiPastro", edificio residenziale del valore di 5,7 milioni e la riqualificazione di un complesso direzionale per conto di Coima SGR da 10,8 milioni; a Bologna la costruzione di "Mazzini Novanta", complesso abitativo da 70 unità sviluppato direttamente da Aedes (10,5 milioni). A questi si aggiunge a inizio 2026 l'ampliamento dello stabilimento industriale e degli uffici di Steam a Piedimulera (VB) (1,1 milioni);

La forza lavoro, che non comprende alcun dirigente, sale nel 2025 dell'1,8 percento, mentre il costo del personale si incrementa del 3,7 percento.

Aedes è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, ha ottenuto due stelle ++ di rating di legalità, ha approvato un modello di organizzazione e controllo ex-dlgs 231/01, è iscritta alla *white list* delle società non soggette a tentativi di infiltrazioni mafiose e redige un codice etico.

AEDES

SOCIETÀ: Aedes Srl
INDIRIZZO: Via San Bartolomeo, 40 - 28844 Villadossola (VB)
SITO WEB: aedes-srl.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	29.645	31.400	29.012	27.542	16.522
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	29.645	28.260	27.561	27.542	16.522
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	45,0	75,0	84,0	81,0
Ebitda	1.167	- 357	1.550	794	1.953
Ebit	951	- 570	1.091	432	1.576
Utile al netto delle imposte	552	334	388	220	1.110
Patrimonio netto	12.011	11.460	11.126	9.461	9.439
Posizione finanziaria netta	7.644	3.225	11.235	1.294	2.551
Portafoglio ordini a fine esercizio	43.000	49.300	50.500	41.800	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	43.000	44.300	45.400	41.800	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	21.000	28.000	30.200	11.900	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-			-	
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	21.000	28.000	16.600	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	58	57	59	62	56
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	26	24	23	21	16
Operai	32	33	36	41	40
Costo del personale	3.448	3.324	3.254	3.215	2.741

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	100,0	35,0	90,0
Edilizia pubblica	-	5,0	
Immobiliare	-	55,0	5,0
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	5,0	5,0
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	72,0	62,0	55,0
Edilizia ricettiva	12,0	20,0	10,0
Edilizia terziaria/direzionale	7,0	10,0	20,0
Edilizia industriale/logistica	9,0	8,0	10,0
Altro (specificare)	-	-	5,0
Nuovo	40,0	25,0	35,0
Ristrutturazione	60,0	75,0	65,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Completamento e ampliamento uffici direzionali STEAM - Athena Srl	Piedimulera (VB)	Direzionale	2026	1.050	100,0
Manutenzione civile idraulica Area Nord Ovest UT Enel - Enel Italia Spa	Domodossola (VB)	Industriale	2025	2.300	100,0
Realizzazione nuovo complesso residenziale in Via Albertoni 2 - Aedes Srl	Bologna	Residenziale	2025	10.513	100,0
Riqualificazione immobili siti in Via Bordoni 2 e Via Viviani 3 - COIMA SGR Spa	Milano	Direzionale	2025	10.800	57,00

· 58 ·

Brancaccio Costruzioni

Unica a rappresentare la variegata imprenditoria napoletana conferma il fatturato civilistico del 2024 con una quota di edilizia privata (soprattutto industriale/logistica) in calo e continua a operare anche nelle opere pubbliche. A una minor redditività si contrappone uno stato patrimoniale florido

La sola impresa partenopea in classifica, che festeggia quest'anno i 70 anni dalla fondazione (ma può vantare tradizioni ancora più antiche), guadagna quattro posizioni nonostante il valore della produzione civilistica 2025 si confermi sui livelli dell'esercizio precedente (più 0,3 percento) e la quota in edilizia privata risulti in calo dal 60,9 al 57,7 percento.

L'azienda, rimasta familiare, ha un tale prestigio da avere tra il 2022 e il 2026 espresso il presidente di Ance: Federica Brancaccio. È specializzata in lavori edili (per il 29,8 percento pubblici) a cui affianca una quota del 4,5 percento di servizi di impiantistica e dell'8 percento di opere infrastrutturali, settore in cui vanta una conclamata esperienza nella realizzazione di acquedotti, strade, linee metropolitane e ferroviarie, porti e interporti.

Per quanto riguarda l'attività nel privato, l'impresa opera esclusivamente in ambito nazionale in conto terzi e concentra tre quarti dei ricavi 2025 nel settore industriale/logistico (era l'86 percento nel 2024), il 23,9 percento nel terziario/direzionale (salito dall'8 percento dell'anno prima) e il restante uno percento nel residenziale (che era addirittura il 60 percento nel 2023). Gli interventi di ristrutturazione si confermano centrali nonostante la loro incidenza sul fatturato 2025 scenda dal 90 al 70 percento.

Per il secondo anno consecutivo il conto economico civilistico 2025 evidenzia un calo dei numeri reddituali: l'ebitda si riduce del 29,4 percento, l'ebit del 35,9 percento e l'utile netto del 30,6 percento.

Sono invece migliori i numeri espressi dallo stato patrimoniale: la posizione finanziaria netta non solo si conferma attiva ma raddoppia in valore assoluto, mentre il capitale netto si incrementa del 14,6 percento.

Al dicembre 2025 il portafoglio ordini cala del 9 percento ma l'incidenza dell'edilizia privata cresce dal 48,7 al 60,9 percento. La principale commessa dell'anno segnalata dall'impresa riguarda il riassetto della trincea ferroviaria tra Porta Nolana e piazza Garibaldi per conto di EAV in raggruppamento con Consorzio Integra e Iterga Costruzioni Generali (del valore di 78 milioni, 22 percento la quota di Brancaccio Costruzioni).

Nel 2025 la forza lavoro, che comprende un solo dirigente, cala del 4,2 percento dopo il forte incremento dell'esercizio precedente, ma il costo del personale aumenta del 20,5 percento.

Brancaccio Costruzioni possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, ISO 37001:2016, SA 8000:2014, ISO 50001:2018, ISO 30415:2021, ISO 20400:2017, UNI/PdR 125:2022, ha ottenuto tre stelle di rating di legalità, aderisce al Global Compact dell'ONU e redige un codice etico.

SOCIETÀ: Brancaccio Costruzioni Spa
INDIRIZZO: Via Michele Tenore, 14 - 80137 Napoli
SITO WEB: brancacciospa.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	49.845	49.674	52.444	32.702	30.768
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	28.784	30.264	43.470	26.671	26.670
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	6.462	9.158	17.510	4.881	2.292
Ebit	5.078	7.928	14.419	4.566	1.902
Utile al netto delle imposte	4.061	5.848	8.936	2.963	1.290
Patrimonio netto	26.514	23.129	17.956	9.426	6.737
Posizione finanziaria netta	- 5.348	- 2.652	- 6.079	- 3.828	- 500
Portafoglio ordini a fine esercizio	243.000	267.000	279.000	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	148.000	130.000	86.000	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	158	165	113	100	115
Dirigenti	1	1	1	2	2
Impiegati	47	48	38	30	30
Operai	110	116	74	68	83
Costo del personale	8.567	7.109	5.318	4.571	4.955

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	57,7	60,9	82,9
Edilizia pubblica	29,8	30,1	8,1
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	4,5	-	-
Infrastrutture	8,0	9,0	9,0
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	1,0	5,0	60,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	23,9	8,0	28,0
Edilizia industriale/logistica	75,1	86,0	11,0
Altro (edilizia museale)	-	1,0	1,0
Nuovo	30,0	10,0	15,0
Ristrutturazione	70,0	90,0	85,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
EAV Srl - 'Riassetto della trincea ferroviaria tra Porta Nolana e piazza Garibaldi' - EAV	Napoli	Industriale/ logistica e ferroviaria	2025	78.048	22,0
Grandi Stazioni Spa - Manutenzione delle Stazioni ferroviarie di Napoli Centrale, Bari Centrale e Palermo Centrale - NABA	Napoli - Bari - Palermo	Industriale/ logistica e ferroviaria	2024	50.900	41,0
Grandi Stazioni Spa - Manutenzione delle Stazioni ferroviarie di Torino Porta Nuova, Genova Brignole e Genova Piazza Principe - TOGE2	Torino - Genova	Industriale/ logistica e ferroviaria	2024	40.850	50,0
Lavori Superbonus - Miglioramento sismico ed energetico - MIRANDA3/8	Napoli	Residenziale	2022	10.448	100,0

· 59 ·

Mario Neri

Attiva nella fiorente Modena opera solo in edilizia privata con particolare focus sui distretti dell'automotive e della ceramica che la portano a realizzare (e fornire servizi) quasi esclusivamente edilizia industriale e logistica. Se nel 2025 i dati reddituali peggiorano lo stato patrimoniale migliora

L'impresa modenese perde una posizione in classifica scontando una riduzione (del 12,1 percento) del valore della produzione civilistica per il secondo anno consecutivo.

Mario Neri è un'azienda familiare giunta alla terza generazione fondata negli anni '20 dall'imprenditore Alfonso Neri, nonno degli attuali titolari, e che nel 1933 cambiò nome nell'attuale quando il figlio Mario gli succedette a capo dell'azienda. Diventata società per azioni nel 1972, l'impresa è oggi attiva esclusivamente in edilizia privata in conto terzi presidiando il mercato emiliano grazie ai rapporti stretti con le maggiori realtà industriali della zona, soprattutto nei campi dell'automotive e della ceramica. Tra i clienti troviamo infatti grandi nomi quali: le case automobilistiche Ferrari, Lamborghini e Dallara, la motociclistica Ducati, i produttori di materiali edili Florim e Kerakoll, ma anche la multinazionale leader del *packaging* alimentare Tetra Pak.

È infatti nel settore industriale/logistico che Mario Neri concentra ben il 90 percento dei ricavi 2025, limitando al restante 10 percento l'impegno nel residenziale.

Il legame con il mondo dell'industria si concretizza anche in tutta una serie di servizi che la società fornisce: essi spaziano dalle pulizie civili e industriali, agli interventi ecologici e ambientali, fino al catering.

Nel 2025 il conto economico civilistico, oltre al calo del fatturato, evidenzia un generale peggioramento dei numeri reddituali: l'ebitda si riduce del 42,2 percento, l'ebit del 19,9 percento e l'utile netto del 23,3 percento.

Lo stato patrimoniale conferma invece anche nell'ultimo esercizio la posizione finanziaria netta attiva migliorandola del 7,4 percento e mostra un aumento del capitale netto del 5,1 percento.

Tra il 2025 e la prima metà del 2026 l'impresa può vantare numerosi nuovi contratti tra cui: l'ampliamento della warehouse e del Psc-Q-Protoshop (stabilimento dedicato allo sviluppo di prototipi e vetture pre-serie) di Lamborghini a Sant'Agata Bolognese (BO) per un valore complessivo di 13,2 milioni; la ristrutturazione di Casa Enzo Ferrari, oltre che la realizzazione del nuovo archivio storico, di due atelier, della portineria storica e le nuove aree dedicate al programma *tailor made* per conto di Ferrari a Maranello (MO) (5,9 milioni); il nuovo polo uffici e lo showroom del produttore di pavimenti in ceramica ABK Group a Fiorano Modenese (MO) su progetto di Archilinea (3,3 milioni); l'ampliamento della sala mostre del produttore di rivestimenti ceramici Fincibec a Sassuolo (MO) (1,6 milioni) e la costruzione di quattro palazzine residenziali a Formigine (MO) (4 milioni).

Nel 2025 l'organico, che non comprende alcun dirigente, torna a crescere (anche se solo dello 0,5 percento) con un incremento del costo del personale dell'un percento.

Mario Neri possiede i certificati UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 45001:2018 e UNI EN ISO 14001:2015 e inoltre redige un codice etico.

SOCIETÀ: Mario Neri Spa
INDIRIZZO: Viale Indipendenza, 12/14 - 41122 Modena
SITO WEB: marioneri.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	28.264	32.147	41.236	31.797	36.366
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	28.264	32.147	41.236	31.797	36.366
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	1.881	3.256	3.379	3.571	3.406
Ebit	1.486	1.855	2.658	3.483	3.063
Utile al netto delle imposte	1.158	1.509	2.007	2.473	2.147
Patrimonio netto	16.431	15.640	14.817	13.361	11.113
Posizione finanziaria netta	- 9.072	- 8.443	- 9.729	- 2.828	- 1.788
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	201	200	218	228	206
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	32	31	30	30	29
Operai	169	169	188	198	177
Costo del personale	8.879	8.795	9.268	9.647	9.091

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	80,0	80,0	80,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	20,0	20,0	20,0
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
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 (%)
Nuovo Archivio Storico Comunicazione + 2 Ateliers - Ferrari S.p.A.	Maranello (MO)	Industriale	2026	2.100	100,0
Nuova portineria storica - Ferrari S.p.A.	Maranello (MO)	Industriale	2026	2.100	100,0
Intervento Straordinario Fabbricato	Modena	Industriale	2026	1.000	100,0
Nuovi Tailor Made Design - Ferrari S.p.A.	Maranello (MO)	Industriale	2026	1.400	100,0
PSC-Q-PROTO Building Enlargement - Lamborghini S.p.A.	S.Agata Bolognese (BO)	Industriale	2026	11.000	100,0

·60·

Vitruvius & Partners

Già specializzata nell'efficientamento energetico e nel ripristino di facciate affianca la divisione "living" (transazioni immobiliari) alla "construction" e diversifica nell'energia con la divisione Vitruvius Renewables. Nel conto economico aumentano il fatturato e l'utile e lo stato patrimoniale è buono

La più giovane impresa in classifica nel suo quinto esercizio dalla fondazione torna a incrementare la cifra d'affari civilistica del 25,4 percento guadagnando nove posizioni dopo il forte calo del 2024 dovuto al termine della enorme mole di lavori sostenuti dal superbonus.

Vitruvius & Partner, che nasce a Milano (ma ha sede anche ad Asti) nel 2020 su iniziativa degli imprenditori Vittorio Ligresti, Luca Limone e Roberto Schiavo ponendosi inizialmente sul mercato come realtà specializzata in interventi di efficientamento energetico di edifici residenziali e di ripristino di facciate, oggi affianca alla divisione "construction" quella "living", reparto specializzato nell'acquisto, rivendita e gestione di immobili residenziali sia in Italia che in Spagna, dove ha in portafoglio due complessi di villette in fase di realizzazione a Ibiza. Proprio attraverso la divisione immobiliare Vitruvius ha acquistato di recente per 15,9 milioni il palazzo anni '20 ex-Inps di Genova, che sarà valorizzato attraverso un importante intervento di riqualificazione.

La società ha inoltre scelto di investire nel campo dell'energia tramite la *branch* Vitruvius Renewables che sta realizzando un impianto fotovoltaico flottante di 30 mila mq su un lago artificiale a Crescentino (VC), con una potenza di 5,87 MW e del valore di 7,5 milioni.

Il fatturato 2025 riguarda esclusivamente lavori di ristrutturazione in campo residenziale distribuiti nel Nord Italia, ma nella breve storia dell'impresa non sono mancati cantieri anche nel Lazio e in Sardegna.

Se da una parte il conto economico civilistico 2025 evidenzia l'incremento del fatturato e dell'utile netto (più 54,9 percento), dall'altra registra un calo di ebitda e di ebit rispettivamente del 50,1 e 59,3 percento.

Gli investimenti nello sviluppo immobiliare provocano un incremento dell'indebitamento finanziario netto dell'8,7 percento, ma il patrimonio netto, salito del 3,3 percento, continua a coprirlo ampiamente.

Il portafoglio ordini al 31 dicembre 2025 risulta raddoppiato dopo due esercizi di calo, potendo contare su numerose commesse quali a Milano: Westheaven, riqualificazione di un edificio a uso abitativo da 38 appartamenti (8,8 milioni); Origine, complesso residenziale da 124 unità (18,5 milioni) e uno nel centralissimo corso Matteotti da 18,4 milioni.

L'organico, che per il secondo anno conta la presenza di un dirigente, conferma il numero di dipendenti dell'esercizio precedente ma vede il costo del personale incrementarsi del 14,6 percento.

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

SOCIETÀ: Vitruvius & Partners Srl
INDIRIZZO: Via Stresa, 6 - 20125 Milano
SITO WEB: vitruviusandpartners.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	28.199	22.487	73.824	73.009	34.974
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	28.199	22.487	73.824	73.009	34.974
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	2.283	4.576	16.555	13.514	9.540
Ebit	1.577	3.871	15.230	11.412	9.087
Utile al netto delle imposte	471	304	- 1.337	7.110	9.079
Patrimonio netto	14.748	14.276	14.663	15.999	9.089
Posizione finanziaria netta	8.237	7.575	- 5.650	1.485	313
Portafoglio ordini a fine esercizio	60.000	30.000	40.000	100.000	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	11	11	16	22	19
Dirigenti	1	1	-	-	-
Impiegati	10	10	15	21	18
Operai	-	-	1	1	1
Costo del personale	1.057	922	885	910	283

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
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 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	100,0	100,0	100,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	-	-	-
Ristrutturazione	100,0	100,0	100,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Ristrutturazione edile | Matteotti	Milano	Terziario/ commerciale	2025	18.364	100,0
Ristrutturazione edile | Grazioli	Milano	Residenziale	2025	18.500	100,0
Ristrutturazione edile | Leto Pomponio	Milano	Residenziale	2025	8.800	100,0
Riqualificazione energetica | Quadrifoglio	Calolziocorte (LC)	Residenziale	2024	1.200	100,0
Impianto fotovoltaico | Ghiaro	Crescentino (VC)	Impianti	2024	7.533	100,0

· 61 ·

MAK Costruzioni

L'impresa trentina (in assenza di tutte le bolzanine) opera nel residenziale, commerciale e industriale (ma molto meno nel terziario/direzionale) non solo costruendo ma anche sviluppando l'immobiliare con la società MAK Invest. Nel 2025 i dati reddituali migliorano tutti e così lo stato patrimoniale

L'unica impresa rappresentante del Trentino-Alto Adige in classifica guadagna sei posizioni nonostante un calo della quota in edilizia privata ridotta dal 47,3 al 36,4 percento, grazie a un valore della produzione civilistica che nel 2025 torna a crescere del 40,2 percento.

MAK Costruzioni è un'azienda familiare fondata nel 2004 dai fratelli Mirko e Andrea Pallegrini a Lavis (TN) specializzata nella realizzazione di interventi residenziali, commerciali, industriali e pubblici, con questi ultimi arrivati a pesare nel 2025 per il 62,6 percento dei ricavi (contro il 46,1 percento dell'anno prima). Accanto ai lavori in conto terzi (saliti nel 2025 dal 35 al 60 percento), è presente un'importante quota di sviluppo immobiliare realizzata tramite la società controllata MAK Invest.

In settembre ha anche costituito la società Trentino Rigenera tramite la quale ha di recente acquistato a Nago-Torbole (TN) un centro commerciale (la cui realizzazione non è ancora conclusa) in vista di un intervento di riqualificazione urbana.

I cantieri sono principalmente dislocati nel territorio regionale con alcune rare esperienze nel resto del Nord Italia. Per quanto riguarda l'attività nel privato il 59,2 percento del fatturato concerne interventi di edilizia residenziale (era il 44 percento nel 2024), l'industriale/logistico pesa per il 23,4 percento (era il 13,7 percento), mentre il terziario/direzionale cala dal 42,3 al 17,3 percento. Se l'anno prima le nuove realizzazioni risultavano predominanti, nel 2025 esse crollano al 20 percento in favore dei lavori di ristrutturazione saliti dal 31 all'80 percento.

Dopo la flessione del 2024, il conto economico evidenzia un deciso incremento dei numeri reddituali: ebitda, ebit e utile netto raggiungono infatti i massimi valori del quinquennio registrando crescite rispettivamente del 49,8, 53,9 e 61,7 percento.

Lo stato patrimoniale vede anche migliorare l'indebitamento finanziario netto del 7,8 percento, che si conferma ampiamente coperto dal capitale netto cresciuto del 43,3 percento.

Sono buone anche le prospettive future grazie a una crescita del portafoglio ordini del 9,3 percento e della quota in edilizia privata dal 54,6 al 77,5 percento che beneficia dell'incremento delle nuove commesse in questo specifico settore del 13,6 percento. Tra queste si segnala la realizzazione del nuovo insediamento produttivo a Casotte Mori (TN) di GPI, società che realizza tecnologie in ambito socio-sanitario, del valore di 12,5 milioni.

Nonostante l'incremento del fatturato, la forza lavoro (che non comprende alcun dirigente) cala del 7 percento dopo due anni di crescita, mentre il costo del personale si riduce dell'1,2 percento.

MAK Costruzioni possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, SA 8000:2014 e UNI/PdR 125:2022, ha ottenuto tre stelle di rating di legalità e inoltre redige un codice etico.

SOCIETÀ: Mak Costruzioni Srl
INDIRIZZO: Via alle Segherie, 1 - 38015 Lavis (TN)
SITO WEB: makcostruzioni.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	77.446	55.228	64.120	33.177	40.799
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	28.193	26.100	43.352	19.906	24.071
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	60,0	35,0	51,9	67,5	63,8
Ebitda	13.027	8.694	12.544	2.954	3.072
Ebit	12.703	8.256	12.199	2.570	2.680
Utile al netto delle imposte	9.637	5.961	7.450	1.745	1.808
Patrimonio netto	31.840	22.213	16.869	9.586	7.875
Posizione finanziaria netta	6.242	6.770	2.675	1.886	3.930
Portafoglio ordini a fine esercizio	200.000	183.000	180.000	140.000	98.474
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	155.000	100.000	96.800	90.000	43.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	80.000	75.000	90.000	70.000	40.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	62.500	55.000	56.000	38.000	25.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	93	100	95	94	110
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	38	38	40	35	37
Operai	55	62	55	59	73
Costo del personale	5.703	5.770	5.263	5.100	5.305

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	29,2	32,5	52,5
Edilizia pubblica	62,6	46,1	29,3
Immobiliare	7,1	20,9	17,8
Servizi	1,1	0,5	0,4
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	59,2	44,0	90,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	17,3	42,3	0,8
Edilizia industriale/logistica	23,4	13,7	9,2
Altro (specificare)	0,1	-	-
Nuovo	20,0	69,0	30,0
Ristrutturazione	80,0	31,0	70,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Realizzazione della Nuova Sede di GPI S.p.A. in località Casotte Mori (TN), Lotto 1 - Insediamento Produttivo	Mori (TN)	Terziario/ direzionale	2025	12.500	55,0
Ricostruzione per la realizzazione di tre nuovi edifici a destinazione residenziale e commerciale	Predazzo (TN)	Residenziale	2024	8.500	100,0
Ristrutturazione, riqualificazione energetica ed architettonica di edifici ecobonus a TN- sismabonus 110% - Residenza Bolghera	Trento	Residenziale	2023	2.650	100,0
Lavori relativi al ecobonus - sismabonus 110% - Condomini diversi nella Provincia di Trento	Trento	Residenziale	2023	6.000	100,0

· 62 ·

Building

L'impresa torinese affianca all'edilizia (privata) un'importante attività immobiliare (Building RE) con una società di progettazione collegata. Il residenziale è del tutto dominante soprattutto con nuove realizzazioni. La redditività è la più soddisfacente del quinquennio e lo stato patrimoniale migliora

L'impresa torinese torna nel 2025 a incrementare la cifra d'affari civilistica del 33 percento dopo il calo del 2024 e guadagna di conseguenza otto posizioni in classifica.

L'azienda nasce sotto forma di ditta individuale Boffa Domenico – Impresa Edile nel 1958 e assume la denominazione Building solo nel 1983, dapprima come società in nome collettivo, poi nel 1989 come società a responsabilità limitata e infine nel 1998 per azioni. Oggi l'impresa è parte di un gruppo che affianca agli interventi nelle costruzioni un'importante attività immobiliare tramite la società Building RE, di progettazione architettonica attraverso Boffa Petrone & Partners, ma capace anche di discostarsi del tutto dal settore edile con: IFSE, accademia di alta cucina, e Fly and Wine che offre tour personalizzati in elicottero e degustazioni enogastronomiche.

L'impresa è impegnata esclusivamente nell'edilizia privata concentrando generalmente i propri lavori sull'asse Torino-Milano, ma potendo contare su recenti esperienze in Toscana e Valle d'Aosta oltre che all'estero dove, dopo aver in passato tentato alcune sortite realizzando un centro commerciale nel 2008 in Russia a San Pietroburgo e uno stand espositivo nel 2018 in Cina a Shenzhen, sta lavorando a Théoule-sur-Mer (Francia) alla ristrutturazione di Villa Tzitzikia.

Il settore residenziale si conferma nel 2025 il core business con un'incidenza sul fatturato salita dall'88 al 97 percento, mentre il restante 3 percento riguarda interventi ricettivi (era il 12 percento nel 2024). Per il secondo anno consecutivo le nuove realizzazioni risultano predominanti con una quota cresciuta dal 64 al 70 percento, con un conseguente calo delle ristrutturazioni dal 36 al 30 percento.

Nel 2025 il conto economico può vantare i maggiori ebitda ed ebit del quinquennio con aumenti rispettivamente del 58,6 e 76 percento, mentre l'utile netto cresce anch'esso ma "solo" del 27,4 percento.

Lo stato patrimoniale evidenzia un indebitamento finanziario netto più che dimezzato e ampiamente coperto dal capitale netto pur ridotto del 29 percento.

Il portafoglio ordini di 145,6 milioni può contare su numerose nuove commesse (oltre al citato contratto francese da 5 milioni) quali: il progetto residenziale "La Réserve" a Courmayeur (AO) da 9 milioni; "Forte Private Estates", tre ville a Forte dei Marmi (LU) da 6 milioni; uno chalet a Sagnalonga (TO) da 4 milioni e i lavori per la struttura ricettiva Marne Relais a Costigliole d'Asti (AT) da 14 milioni.

La forza lavoro si conferma sullo stesso livello dell'anno precedente e mantiene la presenza di un solo dirigente ma il costo del personale cala del 3,7 percento.

Building non è ancora in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015 e UNI EN ISO 45001:2018, ma redige un codice etico. Il bilancio civilistico 2025 è revisionato da BDO Italia.

SOCIETÀ: Building Spa
INDIRIZZO: Via Alfieri, 6 - 10121 Torino
SITO WEB: building.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	26.345	19.814	39.391	31.018	19.134
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	26.345	19.814	39.391	31.018	19.134
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	10.845	6.836	7.558	3.363	3.085
Ebit	10.714	6.088	6.805	2.459	2.283
Utile al netto delle imposte	3.071	2.410	3.672	554	738
Patrimonio netto	22.939	32.288	29.878	30.155	27.597
Posizione finanziaria netta	13.635	27.989	24.568	25.392	22.317
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	138.255	128.078	87.561
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	145.625	n.d.	138.255	128.078	87.561
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	38.000	n.d.	30.000	48.358	38.824
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	38.000	49.075	30.000	48.358	38.824
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	17	17	18	23	24
Dirigenti	1	1	1	1	1
Quadri	2	2	-	-	-
Impiegati	-	-	3	4	3
Operai	14	14	14	18	20
Costo del personale	1.100	1.142	1.284	1.458	1.201

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
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 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	97,0	88,0	87,0
Edilizia ricettiva	3,0	12,0	13,0
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	70,0	64,0	13,0
Ristrutturazione	30,0	36,0	87,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Courmayeur - La Réserve Courmayeur srl	Courmayeur (AO)	Residenziale	2025	9.000	n.d.
Forte dei Marmi - Forte Building srl	Forte dei Marmi (LU)	Residenziale	2025	6.000	n.d.
Monti della Luna srl	Sagnalonga (TO)	Ricettivo	2025	4.000	n.d.
Marne Relais - Le Marne srl	Costigliole d'Asti (AT)	Ricettivo	2025	14.000	n.d.
Villa Tzitzikia - Tzitzikia sas	Théoule-sur-Mer - Francia	Residenziale	2025	5.000	n.d.
BD - BD Srl	Torino	Residenziale	2024	18.000	n.d.

·63·

Fast

Questa impresa bergamasca è specializzata in edilizia "chiavi in mano" nuova (impianti compresi) con particolare enfasi sulla sostenibilità e manutenzione nel settore industriale/logistico collaborando con società di prefabbricazione. Nel 2025 calano fatturato e redditività ma è ottimo lo stato patrimoniale

L'impresa bergamasca perde quest'anno tre posizioni in classifica scontando una riduzione del 23 percento della cifra d'affari civilistica 2025.
Nata nel 2009 con il nome di Fast Engineering & Construction è una società specializzata nella realizzazione di edifici "chiavi in mano" sostenibili secondo i principali standard di certificazione internazionale come LEED, BREEAM e WELL, e completi di impianti elettrici, meccanici e antincendio. Ai tradizionali lavori di costruzione l'azienda aggiunge la fornitura di servizi di assistenza per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate.
Fast oggi realizza nel Centro-Nord Italia esclusivamente edifici in conto terzi per clienti privati nel settore industriale/logistico potendo contare sulla collaborazione con società certificate di prefabbricazione. Nel corso dell'ultimo biennio l'impresa è stata impegnata in lavori di ristrutturazione (assenti negli esercizi precedenti) che nel 2025 arrivano a incidere per il 17,5 percento dei ricavi, mentre le nuove realizzazioni si confermano prevalenti con una quota dell'82,5 percento.
Negli anni l'azienda ha accumulato esperienze lavorando per clienti di primaria importanza quali: operatori del settore logistico come ad esempio DHL e SDA, sviluppatori immobiliari del calibro di Garbe, Kryalos, Logicor, Prelios, Prologis, Savills, Scannell ma anche realtà industriali italiane e internazionali come Carapelli, Fasma e L'Oréal, ...
Nel conto economico civilistico 2025 al calo del fatturato corrisponde una generale riduzione dei dati reddituali: l'ebitda scende del 35,6 percento come l'ebit e l'utile netto si riduce del 36,4 percento.
Sono ottimi invece i numeri dello stato patrimoniale: la posizione finanziaria netta infatti si conferma attiva ma migliora di oltre 30 volte in valore assoluto rispetto al 2024 (quando valeva solo 57 mila euro) e tocca il massimo del quinquennio, mentre il capitale netto cresce del 23,2 percento.
Tra i numerosi nuovi contratti acquisiti tra il 2025 e i primi mesi del 2026 si segnalano: due nuovi centri logistici per conto di Prologis a Carpiano e Melzo (MI) rispettivamente di 9,8 mila mq e 42,3 mila mq del valore complessivo di 16 milioni; la ristrutturazione e ampliamento di un polo produttivo per Siemens Energy Transformer a Trento (12,8 milioni); un edificio industriale multipiano per conto di Gima a Uboldo (VA) (11 milioni); l'ampliamento di un fabbricato all'interno dell'interporto di Padova per conto di SDA su progetto di F-Ingegneria (1,9 milioni); oltre ad altri tre edifici logistici per Prelios a Silvano Pietra (PV), Savills a Peschiera Borromeo (MI) e Alitrans a Tribiano (MI) per un valore totale di 4,9 milioni.
L'organico, che non comprende né dirigenti né operai (questa seconda una caratteristica tipica di chi ha scelto di operare solo come *general contractor*), cresce del 16,7 percento ma il costo del personale aumenta solo dell'1,1 percento.
Fast è in possesso della certificazione UNI EN ISO 9001:2015, ma non dell'UNI EN ISO 14001:2015 e dell'UNI EN ISO 45001:2018 e non redige a oggi un codice etico.

FAST
ENGINEERING & CONSTRUCTION

SOCIETÀ: Fast Srl
INDIRIZZO: Via Silvio Spaventa, 7 - 24122 Bergamo
SITO WEB: fastcostruzioni.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	23.798	30.911	29.056	55.643	33.373
(di cui all'estero, in %)		-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	23.798	30.911	29.056	55.643	33.373
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	1.015	1.576	680	769	1.498
Ebit	1.043	1.620	725	826	1.430
Utile al netto delle imposte	650	1.022	325	453	945
Patrimonio netto	3.447	2.797	1.775	1.450	1.697
Posizione finanziaria netta	- 1.939	- 57	- 1.462	- 1	- 998
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	14	12	19	19	20
Dirigenti	-	-	-	-	n.d.
Impiegati	14	12	18	7	n.d.
Operai	-	-	-	-	n.d.
Costo del personale	1.181	1.168	1.047	1.529	727

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
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 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	-	-	-
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	100,0	100,0	100,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	82,5	95,0	100,0
Ristrutturazione	17,5	5,0	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Centro logistico - Prologis Italy srl	Melzo (MI	Industriale/ logistica	2026	10.000	100,0
Alitrans	Tribiano (MI)	Industriale/ logistica	2026	2.747	100,0
Centro logistico - Savills Management	Peschiera Borromeo (MI)	Industriale/ logistica	2025	1.842	100,0
Siemens Energy Transformer	Trento	Industriale/ logistica	2025	12.848	100,0
SDA Express Courier	Padova	Industriale/ logistica	2025	1.931	100,0
Centro logistico - Prelios SGR	Silvano Pietra (PV)	Industriale/ logistica	2025	287	100,0

·64·

Giambelli

**Da impresa tradizionale è diventata società operativa di un gruppo di promozione immobiliare (residenziale) che offre anche servizi post-vendita.
Nel 2025 calano sia il fatturato che i valori reddituali ma, a fronte di cospicui investimenti, l'indebitamento resta ampiamente coperto dal patrimonio**

L'impresa brianzola, nonostante per il terzo anno evidenzi un calo della cifra d'affari civilistica (del 5,5 percento nel 2025) guadagna in questa edizione quattro posizioni in classifica.
Giambelli nasce nel 1950 ad Agrate Brianza (MB) su iniziativa del padre degli attuali titolari, Valentino Giambelli, ed è oggi il braccio operativo di un gruppo di promozione immobiliare che cura ogni operazione "step by step" partendo dall'acquisizione di aree e proseguendo con la progettazione, la costruzione, la vendita e i servizi post-vendita.
La società, specializzata in edilizia privata, concentra i propri lavori tra le province di Milano e Monza Brianza dove realizza in proprio strutture abitative ex-novo. Il settore residenziale è senza dubbio il core business aziendale (rappresenta infatti anche nel 2025 la totalità dei ricavi) ma non sono mancate (e sono tutt'ora tra le proposte immobiliari) esperienze in campi differenti: nel direzionale ha realizzato infatti la sede di Cisco Photonics e il centro polifunzionale "Torri Bianche" (due edifici di 87 metri di altezza), entrambi a Vimercate (MB); nel commerciale/tempo libero il punto vendita Ikea di Carugate (MI) e un cinema multisala ancora a Vimercate (MB) e nel ricettivo ha ristrutturato il prestigioso hotel cinque stelle "Palazzo Parigi" a Milano.
Il conto economico civilistico 2025 registra un generale calo, oltre che del fatturato, dei numeri reddituali: l'ebitda si riduce dell'11,8 percento, l'ebit del 38,2 percento e l'utile netto dell'83,4 percento.
Nonostante gli importanti investimenti immobiliari tipici di imprese di questa natura, l'indebitamento finanziario netto nell'ultimo esercizio risulta ridotto del 13,2 percento e ampiamente coperto dal patrimonio netto, pur calato dell'1 percento.
Tra le nuove iniziative del gruppo Giambelli si segnalano: quattro nuovi edifici (per 130 unità abitative totali) del complesso "Le Terrazze del Naviglio Piccolo" a Gessate (MI), che comprende sei palazzine di sei/otto piani, una palestra e una piscina scoperta; oltre al progetto di un complesso a Vimercate che comprenderà un grande data center da 82 mila mq e 220 MW, un edificio terziario da 8,2 mila mq, oltre a edilizia pubblica nuova quale un magazzino comunale e la sede della polizia locale.
Nel 2025 l'organico, che continua a non includere alcun dirigente, cala di una sola unità (meno 3,3 percento), ma il costo per il personale aumenta dell'1,4 percento.
Giambelli è in possesso della certificazione UNI EN ISO 9001:2015, ma non UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018 e non redige ancora un codice etico.

SOCIETÀ: Giambelli Spa
INDIRIZZO: Via Trento, 64 - 20871 Vimercate (MB)
SITO WEB: giambelli.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	22.705	24.032	28.899	35.978	28.728
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	22.705	24.032	28.899	35.978	28.728
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	7.420	8.411	9.341	11.397	7.698
Ebit	1.904	3.079	3.467	5.738	2.136
Utile al netto delle imposte	121	728	817	6.271	2.709
Patrimonio netto	88.625	89.505	88.777	143.903	137.632
Posizione finanziaria netta	31.700	36.519	46.647	49.410	57.258
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	29	30	32	31	29
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	27	28	30	29	28
Operai	2	2	2	2	1
Costo del personale	1.907	1.881	1.936	1.903	1.751

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
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 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	100,0	100,0	100,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	100,0	100,0	100,0
Ristrutturazione	-	-	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Residenza "Le Terrazze del Naviglio Piccolo" lotto 4 ed. A-B	Gessate (MI)	Residenziale	2021	n.d.	100,0
Residenza "Torre nel Verde"	Vimercate (MB)	Residenziale	2021	n.d.	100,0
Residenza "Fleming Oreno"	Vimercate (MB)	Residenziale	2024	n.d.	100,0
Residenza "Le Terrazze del Naviglio Piccolo" lotto 4 ed. C-D-E-F	Gessate (MI)	Residenziale	2025	n.d.	100,0

·65·

Costruzioni Iannini

L'impresa aquilana (che lavora anche a Venezia) torna in classifica con quasi metà dei ricavi in edilizia privata. Diversifica con numerose società tra cui una con un dispositivo sismico brevettato. Nel 2025 al ritrovato aumento del fatturato si accompagna una lieve crescita della redditività

Dopo un'assenza di un anno l'impresa aquilana torna in classifica pur nell'ultima posizione nonostante un calo della quota in edilizia privata dal 49,3 al 47,1 percento grazie all'incremento del 16,8 percento della cifra d'affari civilistica 2025.

Nata nel 1984 a L'Aquila come ditta individuale su iniziativa dell'architetto Eliseo Iannini, Costruzioni Iannini diventa società a responsabilità limitata nel 2005 e negli anni si specializza in opere edili accantonando l'iniziale impegno nelle infrastrutture. Per il secondo anno consecutivo oltre la metà dei ricavi (52,9 percento) riguarda interventi di edilizia pubblica, settore in cui l'impresa si è aggiudicata in passato importanti commesse quali la ristrutturazione del forte spagnolo cinquecentesco de L'Aquila (danneggiato dal sisma del 2009), il centro multitrasporto internazionale di Venezia, il Parco della Musica e della Cultura di Firenze e la sede romana dell'Agenzia Spaziale Italiana.

Il gruppo, dal 2018 guidato dal figlio del fondatore, si diversifica dal 1990 nella produzione dell'acciaio tramite la società Ziaca, dal 1997 nella lavorazione del metallo con Ziaca 2, dal 2021 nella produzione del dispositivo sismico brevettato "X – Steel Joint" per la sicurezza strutturale e dal 2024 nell'energia rinnovabile con Iliakos MDC.

L'impresa lavora principalmente in Abruzzo, ma può contare dal 2020 su una sede distaccata a Venezia, città in cui lavora dal 2005. I ricavi in edilizia privata riguardano per il 98 percento opere nel settore residenziale, mentre il terziario/direzionale pesa per un marginale 2 percento.

Dopo il calo dell'esercizio precedente (che seguiva il "boom" del 2023), il conto economico civilistico 2025 evidenzia una lieve crescita di tutti i dati reddituali: l'ebitda e l'utile netto aumentano del 2,3 percento, mentre l'ebit si incrementa del solo 1,2 percento.

Per il terzo anno consecutivo la posizione finanziaria netta risulta attiva, pur peggiorata nel 2025 del 73,3 percento, mentre il patrimonio netto si incrementa del 30,8 percento.

Il portafoglio ordini al 31 dicembre 2025 si riduce del 3,4 percento e vede calare la quota in edilizia privata dal 44,7 al 34,3 percento nonostante le nuove commesse in questo settore siano quasi triplicate (rispetto ai soli 3,2 milioni del 2024). Tra i contratti acquisiti nell'ultimo anno si segnalano: la riqualificazione di un edificio residenziale a Pescara per conto di Prelios del valore di 3,3 milioni; i lavori di recupero e restauro della torre civica di Palazzo Margherita a L'Aquila in raggruppamento con F.lli Ettore e Carlo Barattelli per conto di Fondazione Carispaq (1,2 milioni, 74 percento la quota Iannini) e la ristrutturazione della parrocchia San Giovanni Battista (sempre nel capoluogo abruzzese) da 4,4 milioni.

L'organico, nonostante la crescita aziendale, cala dell'1 percento, ma vede aumentare il numero di dirigenti da due a tre e il costo del personale del 9,4 percento.

Costruzioni Iannini è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI ISO 37001:2016, SA 8000:2014 e UNI/PdR 125:2022, implementa il modello di organizzazione, gestione e controllo 231, ha ottenuto tre stelle di rating di legalità, è iscritta alla *white list* della Prefettura de L'Aquila e redige un codice etico.

SOCIETÀ: Costruzioni Iannini Srl
INDIRIZZO: Via dell'Industria, snc - Nucleo Ind. Bazzano - 67100 L'Aquila
SITO WEB: gruppoiannini.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	46.829	40.083	52.983	32.193	13.881
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	22.070	19.743	46377	29.535	13.403
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	8.744	8.547	12.095	3.439	864
Ebit	8.291	8.193	11.874	3.288	853
Utile al netto delle imposte	5.878	5.748	8.277	2.422	553
Patrimonio netto	24.988	19.109	13.361	5.134	2.712
Posizione finanziaria netta	- 1.452	- 5.441	- 93	3.156	4.432
Portafoglio ordini a fine esercizio	88.887	92.053	122.955	94.161	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	30.463	41.125	55.864	18.205	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	39.148	14.562	77.646	31.138	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	8.897	3.215	8.426	2.944	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	97	98	89	74	74
Dirigenti	3	2	2	1	1
Impiegati	38	32	26	22	17
Operai	56	64	61	51	56
Costo del personale	4.937	4.512	3.880	3.562	3.330

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia privata	47,0	49,0	87,5
Edilizia pubblica	53,0	51,0	12,5
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2023-25 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2025	2024	2023
Edilizia residenziale	98,0	98,0	98,8
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	2,0	2,0	1,2
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 (%)
Prelios via Trieste	Pescara	Residenziale	2025	3.304	100,0
Torre Civica	L'Aquila	Storico/ culturale	2025	1.190	74,0
Parrocchia San Giovanni Battista	L'Aquila	Culto	2025	4.403	100,0
Consorzio Sella 3	Scoppito (AQ)	Residenziale	2024	3.338	100,0
Ex Maggioli	L'Aquila	Direzionale	2024	4.119	100,0
Consorzio Via Lucchino	L'Aquila	Residenziale	2023	4.330	100,0

INDICE

	Pag.
Introduzione	1
Classifica	10
Techbau	14
CMB	16
Itinera	18
Colombo Costruzioni	20
Impresa Tonon	22
Carron	24
EXA Group	26
ICM	28
CEV	30
GSE Italia	32
Coccia Vincenzo	34
Nessi & Majocchi	36
Impredo	38
SECAP	40
S.A.C.	42
Ecoin	44
Roger Group	46
Cospe	48
Sig.Ma	50
Costruzioni Generali Gilardi	52
PGM	54
Ing. Ferrari	56
Vita Costruzioni	58
Borio Mangiarotti	60
Di Vincenzo Dino & C.	62
Alpha General Contractor	64
Devero Costruzioni	66
Morbio Costruzioni	68
AeC Costruzioni	70
Ricci	72
Vitali	74
CDS Costruzioni	76

	Pag.
SMV Costruzioni	78
Pavoni	80
Sercos	82
Ediltecno Restauri	84
Editel	86
Grassi & Crespi	88
Sacaim	90
Setten Genesio	92
Intesa Costruzioni	94
Albini e Castelli	96
Impresa Pellegrini	98
Mengato	100
Mingori	102
Guffanti A.	104
Italia Costruzioni	106
Ars Aedificandi	108
CMSA	110
Nigro & C. Costruzioni	112
Tiemme Costruzioni Edili	114
Imaco	116
MU.BRE. Costruzioni	118
Raggi Costruzioni e Restauri	120
Strever	122
Pasqualucci	124
Aedes	126
Brancaccio Costruzioni	128
Mario Neri	130
Vitruvius & Partners	132
MAK Costruzioni	134
Building	136
Fast	138
Giambelli	140
Costruzioni Iannini	142

Sponsor


AEDES


ALBINI E
CASTELLI


ALPHA
GENERAL CONTRACTOR
CMC


ARS ÆDIFICANDI


Borio
Mangiarotti


CARRON
COSTRUZIONI GENERALI


IMPRESA
CEV


cmb
Building innovation


COCCIA
COSTRUZIONI


Cogefa SpA


COLOMBO
COSTRUZIONI


CGG
COSTRUZIONI GENERALI GILARDI


DVC
divincenzodino&c


ediltecno
FIDUCIA COSTRUITA


FAST
ENGINEERING & CONSTRUCTION


GRASSI
CRESPI


GSE
a GOLDBECK company


GUFFANTI A.
COSTRUZIONI


ICM SpA


INGFERRARI


ITINERA


MENGATO
Gruppo Industrial


MINGORI
GROUP


MUBRE


N&M
NESSI & MAJOCCHI


NIGRO
COSTRUZIONI


PASQUALUCCI
IMPRESA DI COSTRUZIONI


PAVONI
Costruttori dal 1950


GM
ENGINEERING & CONSTRUCTION


ROGER GROUP
BEYOND CONSTRUCTION


sac
società
appalti
costruzioni s.p.a.


SECAP


SERCOS SpA
servizi costruzioni


SETTEN
GENESIO
we are builders


COSTRUZIONI
smv


strever spa


Techbau
Engineering & Construction


TIEMME
COSTRUZIONI
EDILI


IMPRESA
TONON


VITA
ESCO — Energy Service Company