

RAPPORTO CLASSIFICHE 2023

**LE PRIME 65 IMPRESE
DELL'EDILIZIA PRIVATA**

A cura di Aldo Norsa



GUAMARI
RICERCHE PER L'IMPRENDITORIA DEL PROGETTO

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

Finito di stampare nel mese di novembre 2023
MassimoFiameniDesign&, Milano

Con il patrocinio delle imprese:

Albini e Castelli, Borio Mangiarotti, Building, Carron, Cev, Cmb, Cogefa,
Colombo Costruzioni, Costruzioni Generali Gilardi, Costruzioni Iannini,
De Sanctis Costruzioni, Di Vincenzo Dino & C., Edilteco Restauri, Fast,
Grassi & Crespi, GSE Italia, Guffanti A., Icm, Imprendiroma, Impresa Percassi,
Ing. Ferrari, Ingg.Loy Donà & Brancaccio-LDB, Mengato, Mubre Costruzioni,
Nessi & Majocchi, Nigro & C. Costruzioni, Pasqualucci, Ricci, Setten Genesis,
Smv Costruzioni, Strever, Techbau, Tiemme Costruzioni Edili

RAPPORTO CLASSIFICHE 2023 LE PRIME 65 IMPRESE DELL'EDILIZIA PRIVATA

PREMESSA

Questo Rapporto è dedicato, per il quinto 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, spesso previo sviluppo immobiliare) realizzata dalle prime sessantacinque imprese che nel 2022 hanno fatturato nel settore oltre 19 milioni (l'anno scorso erano le prime cinquantacinque con una soglia minima simile, a dimostrazione che, oltre all'inflazione che ha gonfiato i fatturati, alcune imprese sono entrate in classifica perché molto cresciute approfittando del "superbonus"). Di ognuna di queste si pubblicano (e commentano) i principali dati di bilancio (alcuni dei quali aggiuntivi rispetto a quelli consultabili al Registro Imprese), in una serie storica quinquennale. Le 65 schede, oltre ai numeri dell'ultimo quinquennio, illustrano e commentano anche posizionamenti di mercato, strategie imprenditoriali ed elencano le commesse più significative.

La pubblicazione (che è resa possibile dalla collaborazione delle imprese - la larga maggioranza - che accettano di rispondere ad appositi questionari) è sempre più completa nel rappresentare il panorama dell'offerta e continua una lunga tradizione di "classifiche" iniziata con il mensile *Costruire* nel lontano 1986 (prendendo spunto dal francese *Le Moniteur*) e continuata, tra il 1996 e il 2016, con il settimanale *Edilizia e Territorio / Il Sole 24 Ore*. Da questa esperienza, con il marchio della società di ricerca Guamari e in totale autonomia, è nata la pubblicazione (dal 2011) di un Report (dal 2014 in inglese) dedicato alle prime 200 società in ognuno dei tre settori della progettazione architettonica, ingegneristica e della costruzione (appartenenti a quella che internazionalmente si chiama la *AEC industry*). Disponibili in formato sia cartaceo che digitale (e con continuo aggiornamento delle classifiche nel sito www.guamari.it) sia questo Rapporto che il Report di più ampio respiro si avvalgono della direzione scientifica del professor Aldo Norsa e della collaborazione del dottor Stefano Vecchiarino, *chief analyst*.

Questo Rapporto contiene una scheda di informazioni sugli ultimi cinque esercizi societari e, a fronte, una pagina di commenti che ricostruiscono la storia delle imprese e ne indicano le prospettive. Dal punto di vista bilancistico, per l'ultimo quinquennio oltre al valore della produzione (totale e specifica per clienti privati) si pubblicano informazioni sull'incidenza dell'estero, su dati reddituali e patrimoniali e sul costo del personale. Dal punto di vista commerciale si riporta il portafoglio ordini alla fine di ogni esercizio, l'importo delle nuove commesse anno per anno e l'evoluzione della forza lavoro sia in termini di dipendenti che delle loro qualifiche. 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 e diversificazioni quali immobiliare, servizi, concessioni, Il tutto completato da dati percentuali sulle tipologie edilizie residenziali, ricettive, industriali/logistiche e terziarie/direzionali, sul rapporto tra lavori *ex-novo* e ristrutturazioni e sull'incidenza dell'attività in conto proprio.

I numeri e i commenti pubblicati in questo Rapporto saranno lo spunto per un approfondimento delle prospettive delle imprese al vertice (in relazione al quadro aggiornato di mercato) previsto in un incontro-dibattito tra i principali operatori della domanda e dell'offerta (privata) ospitato a Milano da Assimpredil Ance il 28 novembre 2023 (mattina).

L'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA

MERCATO RESIDENZIALE

Il mercato immobiliare è soggetto a dinamiche che non dipendono solo dall'andamento del sistema economico ma anche da processi di trasformazione territoriale e dal comportamento della società nel suo complesso. Più queste dinamiche si presentano stabili nel tempo più il ciclo immobiliare è longevo. Quando esse vengono però interessate da eventi imprevedibili che irrompono sui modelli insediativi allora anche il ciclo immobiliare si interrompe bruscamente per cominciarne un altro. Questo passaggio lo si riconosce quando, in una determinata area geografica, tutta una serie di variabili immobiliari, come le quotazioni, le compravendite, gli investimenti, le esigenze della domanda, e i trend dell'offerta, manifestano un comportamento diverso. È quanto successo negli ultimi quindici anni, in cui la crisi economica del 2008, la pandemia e il conflitto Russo-Ucraino, hanno profondamente cambiato e ridotto la durata dei cicli immobiliari.

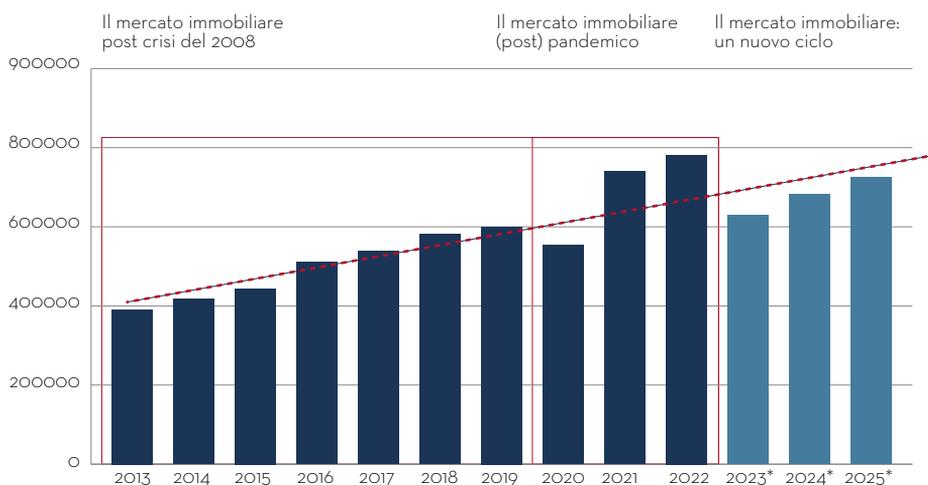


Fig. 1 - Compravendite immobiliari 2013-2025

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate e stime Gabetti

Gli anni tra il 2013 e il 2019, che seguono la crisi finanziaria del 2008 e precedono la diffusione del covid-19, si innestano in un contesto caratterizzato da una politica monetaria che inizia a essere sempre meno restrittiva e da un sistema bancario che, oltre ad abbassare i tassi di interessi per i mutui acquisto abitazione, allenta gradualmente le rigidità di controllo del merito creditizio dei richiedenti mutui. Prima del 2013 non è stato così. Nel 2008, dopo il record delle 845.051 transazioni residenziali raggiunto nel 2005, il numero di immobili transati subisce un netto calo che si protrarrà fino al 2013 con 389.448 abitazioni transate (meno 55 per cento rispetto al 2005 e una perdita di circa 469.000 compravendite). Dal 2013, con una crisi economica che si avvia a concludersi e complici le misure bancarie favorevoli, l'andamento del mercato immobiliare cambia rotta e il numero di edifici residenziali scambiati aumenta di anno in anno fino ad arrivare nel 2019 a 604.168, più 55 per cento rispetto al 2013.

Nel marzo 2020, con l'inizio del *lockdown* sanitario, il ritmo delle compravendite segna una battuta d'arresto per poi tornare in piena attività nel giugno dello stesso anno. Esso chiude con 558.722 compravendite, ma dà inizio a un nuovo mini ciclo immobiliare 2020-2022, più rapido del precedente, sostenuto da una politica della BCE ancora più espansiva e con tassi di interesse che raggiungono i minimi storici. In aggiunta, questo biennio si caratterizza per nuove esigenze abitative dettate per

lo più dalla necessità di un vano in più, vista la diffusione della modalità di lavoro da remoto e di spazi esterni nel timore che una nuova ondata pandemica potesse dar vita a nuovi periodi di *lockdown*. Questi *driver* hanno spinto il mercato residenziale nel 2021 con 749.377 compravendite (più 24 percento rispetto al 2019) e nel 2022 con 784.486 compravendite (più 30 percento rispetto al 2019 e 5 percento rispetto al 2021) che raggiunge il record degli ultimi dieci anni.

Ma a partire dalla metà del 2022 l'aumento dell'inflazione imprime un nuovo cambiamento di rotta al mercato con l'avvio di un nuovo ciclo. Se da un lato l'investimento immobiliare è il più tradizionale per proteggersi dall'inflazione dall'altro questa variabile causa un rallentamento dell'attività: aumenta il costo di costruzione creando non poche difficoltà tra gli sviluppatori, torna la politica restrittiva della BCE con l'aumento progressivo del tasso d'interesse per le operazioni di rifinanziamento tanto che dallo 0 percento nel periodo da inizio 2014 a metà 2022 esso raggiunge il 4,5 percento nel settembre 2023, rallenta l'attività degli investimenti *capital markets*: nel 2022 essa chiude con un volume di 12 miliardi mentre nel 2023 è stimata a valere un 30 percento meno.

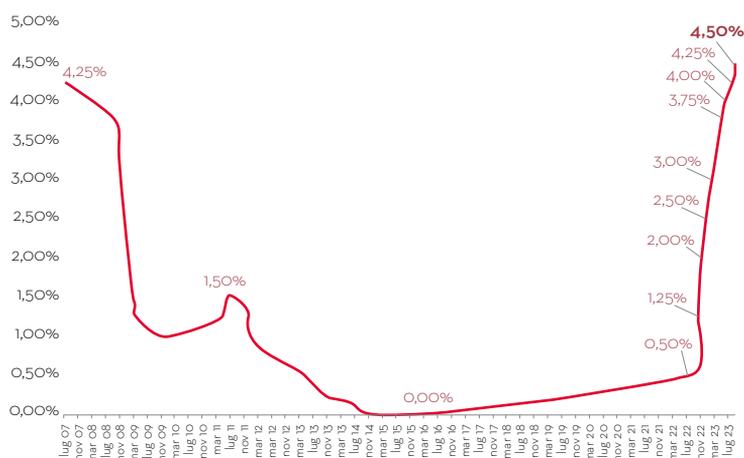


Fig. 2 - Andamento tassi BCE sulle operazioni di rifinanziamento principali

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati BCE

Questo scenario che sta contraendo l'attività di compravendita degli immobili residenziali rispetto al biennio straordinario 2021-2022 sembrerebbe normalizzarsi con il livello (prepandemia) del 2019. Se i dati al primo semestre 2023 diffusi dall'Agenzia delle Entrate mostrano un andamento delle compravendite residenziali in contrazione rispetto allo stesso periodo del 2022 a livello nazionale le 350.855 transazioni sono inferiori del 12 percento rispetto allo stesso periodo del 2022 ma con un tendenziale positivo del 18 percento sul secondo semestre 2019. A segnare una battuta d'arresto maggiore sono le città che nel 2022 hanno visto la crescita maggiore delle quotazioni, come Milano e Bologna, e quelle che nel secondo semestre avevano raggiunto un elevato livello di compravendite come Genova. Le transazioni diminuiscono maggiormente nei Comuni capoluogo rispetto ai non capoluoghi.

Tuttavia, se si considera l'andamento del primo semestre negli ultimi dieci anni, la fotografia cambia sensibilmente: rispetto alla media delle compravendite, pari a 277.550, il primo semestre 2023 è in crescita del 26 percento ed è il terzo migliore del periodo subito dopo i semestri record del 2021 e 2022, figli della fiammata del mercato residenziale *post lockdown*. Questo è indicativo del fatto che l'aumento dei tassi di interesse, principale ragione che frena l'attività di compravendita, è compensato da una domanda di immobili che rimane comunque ancora elevata.

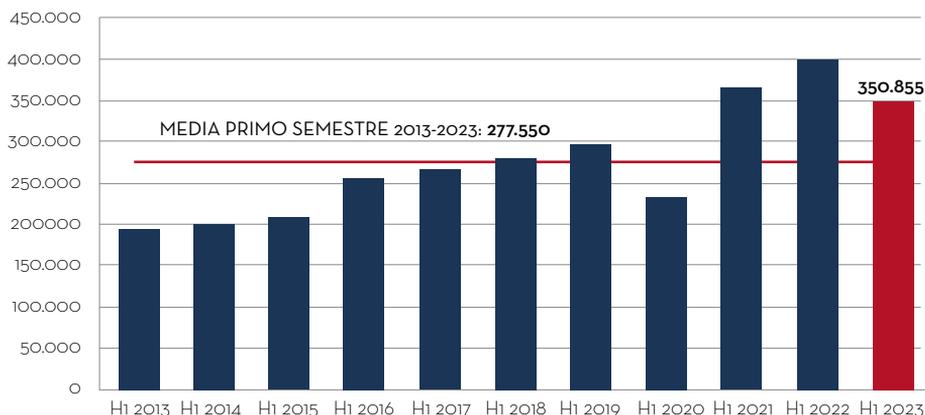


Fig. 3 - Trend Compravendite Primo Semestre (H1 2013-H1 2023) Settore Residenziale - Italia

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Le attuali fibrillazioni macro-economiche sembrano dunque confermare la fine del mini ciclo immobiliare pandemico 2020-2022 e l'inizio di una fase nuova, normalizzata, che almeno per il 2023 e per la prima metà del 2024 sarà condizionata da un livello di tassi di interesse non più ai minimi storici, come è stato tra il 2017 e il 2021, e da un conseguente ribasso del volume di erogato dei mutui per acquisto abitazione, che già nel primo trimestre 2023 registra un meno 26 per cento su base annua.



Fig. 4 - Andamento NTN Settore Residenziale e Tassi d'Interesse per Acquisto Abitazioni ultimi 20 anni (2003-2023)

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate e Banca d'Italia

A livello di quotazioni immobiliari nel biennio 2021-2022 si assiste a una crescita dei valori in quasi tutte le città principali italiane. Il 2021 vede una variazione media tra lo 0,5 e lo 0,8 per cento sul 2020 ma è nel 2022 che l'incremento diventa più consistente con una variazione del 2,7 per cento rispetto al 2021 con valori che superano il 20 per cento in alcuni quartieri di Milano e Bologna. Anche i tempi medi di vendita passano dai 4,3 mesi del 2021 ai 4,2 mesi del 2022. I fattori che determinano l'aumento dei prezzi risiedono nelle condizioni straordinarie che vive il mercato della casa: tassi di interesse per i mutui ai minimi storici, nuove esigenze abitative sorte con la pandemia che fanno aumentare la

domanda rispetto all'offerta, incremento del costo delle materie prime e quindi di costruzione che fanno lievitare i valori del nuovo e, di riflesso, anche dell'usato. Nel primo semestre 2023, anche alla luce della contrazione delle compravendite che si ripete da due trimestri consecutivi, i dati mostrano una sostanziale stabilità dei valori e un leggero allungamento dei tempi medi di vendita.

Le attese per il futuro rimangono comunque ottimistiche (a meno di sconvolgimenti dovuti all'improvvisa crisi in Medio Oriente). Alla luce del calo dell'inflazione, che dal picco dell'11 per cento raggiunto nel dicembre 2022 potrebbe attestarsi intorno al 5 per cento già a fine 2023, è plausibile pensare che la stretta della BCE sui tassi di interesse si allenterà e già nel 2024 i tassi potranno tornare su livelli più sostenibili per imprese e famiglie. Ma oltre all'arretramento prospettico dell'inflazione e dei tassi d'interesse l'attenzione degli operatori è rivolta ad alcune tendenze che stanno riconfigurando la domanda e l'offerta di abitazioni. Fra tutte: la questione energetica, il ruolo della casa e l'andamento demografico. Come noto, oltre il 50 per cento del patrimonio edilizio residenziale italiano ha un'età media di oltre cinquant'anni e una classificazione energetica di cui oltre il 60 per cento ricade nelle classi G e F. Al netto del patrimonio storico e di quello soggetto a vincolo storico e/o paesaggistico, si stima che siano da riqualificare circa 2 milioni di edifici residenziali. Accanto a questa urgenza che è prima di tutto ambientale perché la riqualificazione del patrimonio edilizio è necessaria alla sfida della riduzione delle emissioni climalteranti, vi è anche un'urgenza di carattere familiare in termini di risparmio energetico e benessere dell'abitazione. La consapevolezza che l'immobile è un'entità energivora misurabile è nettamente maggiore rispetto ad alcuni anni fa, soprattutto grazie alla concomitanza di eventi che stimolano la sensibilità delle famiglie. Tra questi le misure fiscali in materia di riqualificazione energetica hanno contribuito in modo preponderante. È infatti con il Superbonus 110%, e soprattutto con la possibilità della cessione del credito e dello sconto in fattura, che la pratica della riqualificazione energetica si è diffusa, sia in termini di numero di edifici riqualificati (al settembre 2023 gli investimenti complessivi in Superbonus 110% sono 89,5 miliardi per un totale di 430.661 edifici) sia in termini di dibattito sollevatosi tra i proprietari di abitazioni. Ci si è resi conto, infatti, che rendere un alloggio meno energivoro migliora il benessere e abbatte le emissioni di CO₂ del 51 per cento, genera un salto di classe di tre livelli, riduce i consumi energetici del 42 per cento, del gas del 41 per cento, del fabbisogno energetico del 52 per cento¹. Un'altra spinta che contribuisce ad aumentare la consapevolezza verso l'efficienza energetica è la proposta di direttiva europea EPBD sulle case green, che ha l'obiettivo di incentivare in tutta Europa le ristrutturazioni di edifici privati e pubblici, al fine di ridurre i consumi energetici e le emissioni di CO₂ del parco immobiliare dei 27 Stati membri. Al di là del testo finale che potrà contenere non pochi cambiamenti rispetto alla versione dello scorso marzo esaminata dal Parlamento Europeo, non c'è dubbio che essa traccia una rotta da percorrere. L'effetto immediato della direttiva infatti è generare il timore di una possibile svalutazione immobiliare di quel patrimonio che entro il 2030 non otterrà almeno una classe energetica E. Già allo stato delle cose, peraltro, è accertato che gli immobili con classi energetiche più performanti hanno una ricaduta positiva sul valore di mercato. Secondo un rapporto diffuso lo scorso ottobre dall'Ufficio Studi del Gruppo Gabetti² a Milano gli acquirenti sono disposti a pagare un sovrapprezzo dell'8,4 per cento per comprare una casa di classe A. Premio che a Roma scende al 5 per cento ma a Torino si porta oltre il 17 per cento. La ricerca mostra anche che più ci si spinge verso le aree meno centrali e periferiche più l'apprezzamento verso la classe energetica è alto. Che questa consapevolezza sia aumentata lo dice anche un recente sondaggio somministrato alla rete *franchising* del Gruppo Gabetti³, dove il 15 per cento dichiara che tra i motivi che hanno spinto gli acquirenti a sostituire la loro prima abitazione vi è l'ottenimento di una classe energetica più elevata. Un dato abbastanza sorprendente se pensiamo che solo tre anni fa la classe energetica non sarebbe rientrata tra le caratteristiche più richieste per la scelta dell'abitazione.

¹ Ufficio Studi Gabetti, Report Riqualificazione Energetica, febbraio 2023

² Ufficio Studi Gabetti, Report Riqualificazione Energetica degli edifici: un benessere oltre il green, ottobre 2023

³ Indagine semestrale dell'Ufficio Studi Gabetti sulla rete Franchising del gruppo

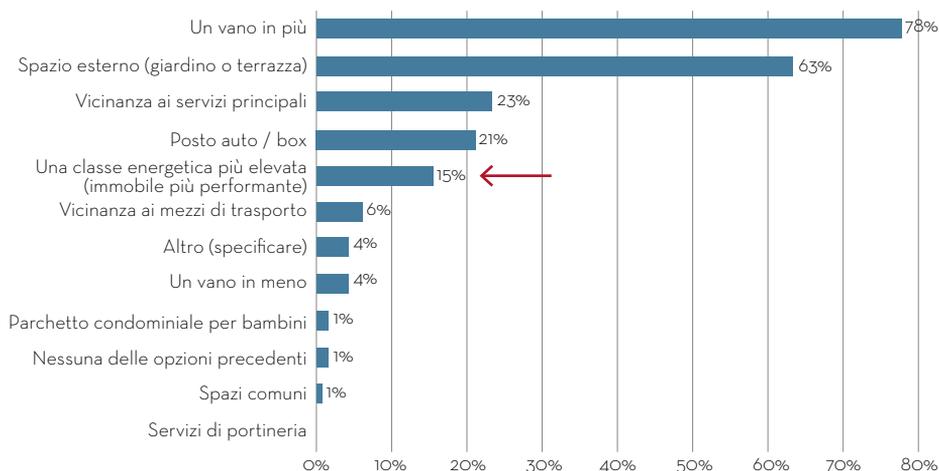


Fig. 5 - I motivi che hanno spinto maggiormente gli acquirenti a sostituire la prima casa

Fonte: Ufficio Studi Gabetti

Secondo il 25 per cento degli affiliati le famiglie vedono le classi energetiche più elevate come una condizione necessaria al fine di risparmiare in bollette e spese condominiali e il 10 per cento ritiene che fanno aumentare il valore dell'immobile. Di contro, il 33 per cento degli affiliati Gabetti risponde che è cambiata la percezione verso la classe energetica ma le famiglie non la trovano determinante per l'acquisto dell'abitazione (per le quali la posizione e il prezzo dell'immobile contano di più) mentre il 31 per cento rivela ancora poca consapevolezza e non collega la scelta di cambiar casa al miglioramento della classe energetica. Questo dimostra che c'è ancora tanto da lavorare sul comunicare i benefici di un immobile riqualificato.

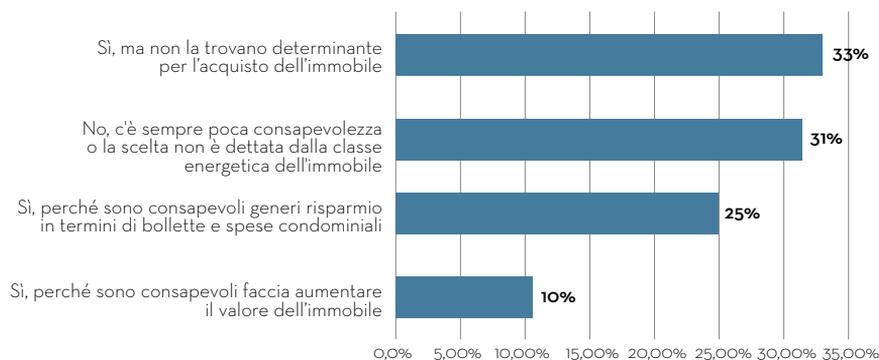


Fig. 6 - Nell'ultimo periodo è cambiata la percezione dei potenziali acquirenti verso la classe energetica?

Fonte: Ufficio Studi Gabetti

Un'altra tendenza che sta configurando una nuova fase immobiliare riguarda il ruolo della casa, che è e sarà sempre un bene primario ma ora è anche luogo di lavoro. In Italia tradizionalmente la casa è il bene rifugio entro cui si costruisce l'identità familiare e si mettono a riparo i risparmi nei momenti di incertezza economica. Ma con la pandemia qualcosa è cambiato. I lunghi mesi di *lockdown* e il lavoro

da remoto, oggi sempre più adottato in una forma ibrida tra casa e ufficio, hanno fatto riscoprire un modo diverso di vivere le abitazioni e soprattutto rivedere il rapporto casa-lavoro. Ed è un cambiamento epocale, che pone la casa non soltanto come rifugio ma anche come servizio, come una piattaforma che permette l'accesso a diverse funzioni. È cambiato l'ordine delle variabili secondo le quali le famiglie scelgono le abitazioni. Caratteristiche quali spazi per la convivialità, *smart-working rooms*, orti, palestre, servizi di *laundry*, fra gli altri, intesi in ottica condominiale, sono sempre più richieste al pari delle tradizionali dotazioni come l'ascensore, lo spazio esterno o il posto auto. Si è disposti a rinunciare ai metri quadrati dell'abitazione, al vano in più, se il condominio è dotato di tali servizi. Un cambiamento che, almeno per un determinato *target* di persone, ha addirittura alterato il rapporto rifugio-servizio della casa, guardando all'abitazione appunto più come servizio che soltanto come utilizzo/elemento identitario. Questo significa che per un determinato *target* di persone, la casa dotata di queste nuove funzioni non è qualcosa necessariamente da possedere ma è una condizione di vita ottenibile anche in affitto. Ed è questo cambio di mentalità, più diffuso tra i giovani e i professionisti, che fa crescere l'interesse verso l'*asset class* del *Build to Rent (BTR)* ossia, il residenziale a reddito attraverso una forma di gestione professionale. Rispetto al più tradizionale *Build to Sell* il *BTR* si caratterizza infatti non soltanto per la presenza dei servizi accessori all'abitare ma soprattutto per la gestione professionale. Nel 2022 il volume investito supera i 400 milioni, il 41 per cento del totale degli investimenti nell'*asset class living*, e nei primi nove mesi del 2023 l'interesse degli sviluppatori dei fondi di *private equity* per quest'*asset class* rimane elevato. Tuttavia il *BTR* non è ancora molto diffuso e questo dipende non tanto dalla mancanza di visione delle amministrazioni pubbliche o degli sviluppatori quanto da una cultura dell'abitare in affitto che negli ultimi 70 anni non è stata propria alle famiglie italiane. Ma, come si accennava prima, è emersa una nuova domanda e la sfida degli operatori è riuscire a intercettarla e soddisfarla.

Anche l'andamento demografico, nel medio-lungo periodo, sembra essere centrale nell'indirizzare le abitazioni di domani. Quasi il 35 per cento del parco immobiliare residenziale italiano è stato costruito tra il 1960 e il 1980, pensato per una composizione familiare media di 3,5 componenti, mentre oggi la famiglia media è di 1,5 persone. Questo è indicativo di come gran parte del patrimonio residenziale non possa più rispondere alle esigenze di spazio attuali se non attraverso un necessario aumento di immobili di nuova costruzione, che al momento si aggira intorno alle 60 mila costruzioni annue (dati Istat 2022).

MERCATO IMMOBILIARE CORPORATE

Guardando al segmento *corporate*, nei primi nove mesi del 2023 si registrano in Italia 3,5 miliardi di investimenti *capital markets*, un volume che resta ancora inferiore a quello dello stesso periodo del 2022. Tuttavia, il terzo trimestre 2023, con un volume investito pari a 1,5 miliardi e una variazione positiva del 53 per cento rispetto al secondo trimestre 2023, mostra un'inversione di tendenza rispetto al primo e al secondo trimestre 2023. Come ci si aspettava la contrazione del volume registrata in questi primi nove mesi del 2023 continua a riflettere l'incertezza dello scenario macroeconomico internazionale. Contesto, come già detto, segnato da un'inflazione che in Italia ha sì imboccato la via verso la normalizzazione ma che ancora si attesta intorno al 5 per cento, e da tassi di interesse sempre in balia delle scelte di politica monetaria della BCE. Uno scenario che probabilmente continuerà a caratterizzare l'attendismo e l'incertezza degli investitori per tutto il 2023.

Tuttavia, stando alle previsioni macroeconomiche, già dal 2024 lo scenario sarà molto più favorevole agli investimenti *corporate*, con l'inflazione che potrebbe attestarsi intorno al 3,5 per cento, una politica monetaria che conseguentemente porrà un freno all'aumento dei tassi di interesse. Anche il PIL, seppure in ribasso rispetto alle stime di inizio anno, crescerà anche per il 2024. La stabilizzazione del quadro economico è sicuramente un punto fondamentale per la ripresa del mercato *corporate*,

che permetterà agli investitori di acquisire maggiore fiducia nell'investimento dei propri capitali sul territorio italiano. Investitori, internazionali per il 57 per cento, che in questi primi tre trimestri dell'anno orientano l'attività di *asset allocation* su operazioni *value-added*, ossia, operazioni immobiliari che richiedono una riqualificazione dell'immobile e che fanno affidamento sulla crescita del suo valore nel tempo per generare elevati rendimenti. Questo dimostra quanto il *gap* tra domanda e offerta di immobili di qualità elevata sia ancora ampio, soprattutto nell'*asset class hospitality e office*.

Guardando le diverse *asset class*, la logistica assomma nei primi nove mesi 970 milioni investiti, il 28 per cento del totale, classificandosi quindi come la preferita dagli investitori. Per questo settore la concentrazione delle operazioni si rileva per più dell'80 per cento nel Nord Italia dove si localizzano nuovi progetti che prevedono la costruzione di edifici con certificazione LEED o BREEAM. In termini di volumi di investimento segue il comparto *living* con 585 milioni investiti, il 17 per cento del totale. In terza posizione scende il settore *uffici* che totalizza nei tre trimestri 540 milioni, il 15 per cento del totale. Le operazioni si concentrano soprattutto nei principali mercati di Milano e Roma. Dal punto di vista delle locazioni, in questi due mercati la maggiore crescita della superficie assorbita di spazi a uso uffici si registra a Roma, con un *take-up* pari a 186.370 mq, dato in aumento del 60 per cento rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, a seguito di alcune importanti operazioni registrate nel centro e nella zona Eur per un totale di 80 mila mq. Milano, di contro, registra un assorbimento di spazi a uso ufficio pari a 276.000 mq, in calo del 26 per cento sugli stessi mesi del 2022. Stabili rispetto al trimestre precedente i canoni *prime* nel CBD (Central Business District) di Roma con 500 euro/mq/anno con un aumento registrato per la zona Eur a 360 euro/mq/anno. Anche i canoni di Milano vedono un incremento nelle zone più centrali a 690 euro/mq/anno (rispetto ai 680 euro/mq/anno del precedente trimestre), una crescita che si registra a seguito della richiesta sempre più alta da parte dei *tenant* per prodotti di qualità elevata e *ESG compliance* in un contesto in cui questo tipo di offerta è ancora bassa rispetto alla domanda potenziale. I *prime net yield* nel *Central Business District* di entrambe le città salgono di 25 *basis point* rispetto al trimestre precedente, attestandosi

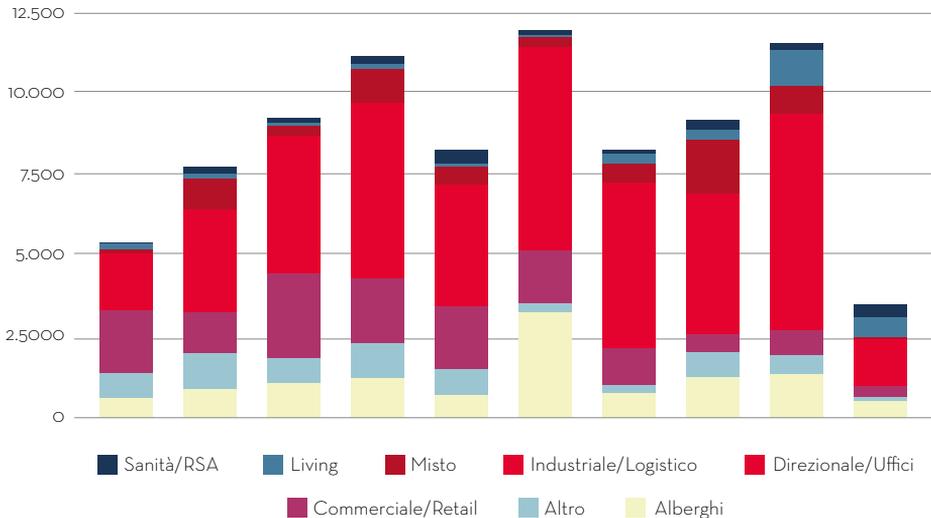


Fig. 7 - Andamento investimenti per asset class 2014 - Q3 2023

Fonte: Ufficio Studi Gabetti

rispettivamente a 4,75 per cento per Roma e a 4,25 per cento per Milano. Segue il settore *hospitality* (20 milioni) con il 15 per cento del volume: esso ha visto importanti operazioni a Milano e Roma, ma anche in Veneto e Toscana, che hanno riguardato asset di tipologia medio-alta e di riposizionamento verso il segmento ad alto standard. In particolare, le destinazioni *leisure*, ossia tutte quelle località di mare, montagna, lago e città d'arte (soprattutto Firenze e Verona), hanno visto una maggiore concentrazione di investimenti, pari al 40 per cento. Seguono Milano con il 24 per cento, Roma con il 15 per cento e altre località con il 21 per cento. Il settore *healthcare* (430 milioni, 12 per cento del totale investito) ha beneficiato di operazioni riguardanti per lo più ospedali, cliniche e residenze sanitarie assistenziali, che si sono concentrate a livello di numero di transazioni prevalentemente in Piemonte. Il settore *retail* con 300 milioni ha pesato nei primi nove mesi circa il 9 per cento del totale investito con attività *high street* concentrate nelle città primarie, mentre nelle secondarie primeggiano operazioni su centri commerciali e della GDO. Il comparto *mixed-use* (60 milioni) ha pesato sul totale investito il 2 per cento, mentre l'*alternative*, che include sostanzialmente "centraline", ha interessato il 3 per cento con 100 milioni.

Nei primi nove mesi del 2023 il volume maggiore di investimenti, riconducibili a una specifica area geografica, si realizza nel Nord Italia (63 per cento), segue il Centro con il 16 per cento e il Sud con il 3 per cento. Il restante 18 per cento è dovuto a investimenti sparsi sul territorio nazionale. Dal punto di vista della provenienza dei capitali, gli investitori esteri, i più attivi sul mercato, prevalenti sono statunitensi, francesi e inglesi, focalizzati principalmente sui settori logistico, *living* e direzionale. La restante quota è occupata dal capitale italiano con il 37 per cento, mentre per il 6 per cento non è possibile rilevarne la provenienza.

Ufficio studi, Gruppo Gabetti

LA CLASSIFICA 2023

La quinta edizione di questo Rapporto ha come principale novità l'ampliamento della classifica dalle prime 55 alle prime 65 imprese, una scelta dettata non solo dalla generale crescita delle società ma anche dall'interesse manifestato da alcune "new entries" (oltre a cinque altre imprese che hanno compilato l'apposito questionario entro la scadenza fissata ma non raggiunto la soglia di fatturato minima per l'ingresso in classifica: Bruni Giorgio & Ivo, B&B di Ballan & C., Sicea, Vittadello e Salc). Da notare che quest'anno sono riportati (virtualmente in classifica in 27° posizione) i dati dell'unica impresa filiale di un grande gruppo diversificato che ha una sua reale importanza e autonomia nel mercato dell'edilizia privata: Sacaim (gruppo Rizzani de Eccher).

Nonostante l'ampia risposta da parte di 70 imprese non sono mancate alcune che hanno preferito non comunicare dati non desumibili dai bilanci depositati. Tra queste spicca come di consueto il maggior gruppo italiano delle costruzioni Webuild, che privilegia di gran lunga la realizzazione di infrastrutture all'edilizia sia pubblica che privata (a differenza di tutti i maggiori gruppi europei inclusi in un'altra classifica di Guamari). Mancano, come ogni anno, anche due società specializzate nella realizzazione di edifici logistici come Engineering 2K e Akno Engineering & Construction che si differenziano dai due *competitor* che tradizionalmente rispondono (Techbau e GSE Italia) per una significativa componente di gestione delle facilities. Quest'anno non ha risposto neppure GKSD Edile (quinta l'anno scorso) non interessata per via di un mercato captive tutto nel settore ospedaliero (gruppo San Donato), Sa-Fer e ITI Impresa Generale.

Al netto di queste assenze la classifica delle maggiori 65 imprese conferma al primo posto Techbau e si chiude con Mak Costruzioni con un range di fatturato nell'edilizia privata che va da 384,2 a 19,9 milioni.



Fig. 8 - Distribuzione geografica delle 65 maggiori imprese attive nell'edilizia privata
Elaborazione di Guamari su dati di bilancio 2022 e forniti dalle società

In questa edizione si contano 14 tra nuovi ingressi e graditi ritorni: in ordine decrescente di fatturato, Alfano Costruzioni Generali, Vitruvius & Partners, Ecoin, Alpha General Contractor, Fast, Strever, Imprendiroma, Morbio Costruzioni, Italiana Costruzioni, Mingori, Edilimpianti Trieste, Iannini Costruzioni, Imaco, Ingg. Loy Donà Brancaccio - LDB e Varallo RE Construction.

Cambiando punto di vista le imprese attive esclusivamente in edilizia privata sono 31: in ordine di fatturato, Techbau, GSE Italia, Impresa Percassi, Alfano Costruzioni Generali, Borio Mangiarotti, Devero Costruzioni, Edilteco Restauri, CDS Costruzioni, CEV, Vitruvius & Partners, Guffanti A., Ecoin, Nigro & C. Costruzioni, Alpha General Contractor, Fast, Nessi & Majocchi, Sercos, Imprendiroma, Tiemme Costruzioni Edili, Albini e Castelli, Morbio Costruzioni, Giambelli, Mingori, Edil Pietro, Ars Aedificandi, Mario Neri, Edilimpianti Trieste, Mengato, Building, Italia Costruzioni e Varallo RE Construction. A queste se ne aggiungono 13 che pur non raggiungendo la totalità dei ricavi, fatturano oltre l'85 per cento in edilizia privata: Cobar, Colombo Costruzioni, Cogefa, Secap, Pasqualucci, SMV Costruzioni, Cospe, Grassi & Crespi, Strever, Ricci, Editel, Costruzioni Iannini e Imaco.

Se la graduatoria delle top 65 vede un vertice poco variato (con l'unica vera novità di Alfano Costruzioni Generali, sesta, che se avesse risposto in tempo l'anno scorso sarebbe stata 17°) in cui spiccano alcune grandi imprese meno diversificate di altre in edilizia (Cmb, Rizzani de Eccher, Carron e Impresa Tonon, seguita da Itinera) numerose sono le società che si fanno notare per le *performance* positive del 2022.

A cominciare dalle maggiori crescite di cifra d'affari nell'edilizia privata (spesso, come si ricordava, "drogate dai "superbonus") che spettano nell'ordine a CDS Costruzioni (grazie però al suo impegno nel rinnovo urbano), alla citata Alfano Costruzioni Generali, a Imprendiroma, a Costruzioni Iannini, a Varallo RE Construction e a GSE Italia (unica filiale di un gruppo straniero, attiva nella logistica), che tutte hanno più che raddoppiato su base annua.

A spiccare per i maggiori utili (rapportati al fatturato) sono tre imprese che lavorano esclusivamente in edilizia: Alpha GC (30,1 per cento) e Imprendiroma (20 per cento), attive in interventi di efficientamento energetico "superbonus", oltre che Ecoin, specializzata in edilizia industriale/logistica (24,2 per cento).

I maggiori portafogli ordini a fine 2022 (sempre in rapporto al fatturato) sono vantati da tre realtà fortemente impegnate in lavori pubblici come Vitali (con commesse che valgono 10 volte il giro d'affari), De Sanctis Costruzioni (6,8) e Rizzani de Eccher (6,1), mentre tra le specializzate in edilizia privata svettano Cobar (4,4), Building (4,1) e Colombo Costruzioni (4).

I NUMERI DI INSIEME

Nel 2022 le 65 imprese in classifica sommano un valore della produzione totale di 10 miliardi (in crescita su base annua del 17,2 per cento) e nella sola edilizia privata di 5,4 miliardi (più 22,1 per cento) con un aumento della sua quota da 51,8 a 53,9 per cento. Un aumento che sicuramente beneficia in parte dell'"esplosione" di numerose imprese che si sono specializzate in interventi di riqualificazione energetica legati al "superbonus".

L'attività in edilizia privata è ancora limitata nella maggioranza dei casi al territorio nazionale (spesso non si sconfinava oltre le regioni limitrofe) tanto che solo otto imprese dichiarano una quota (anche minima) di fatturato internazionale per committenti privati raggiungendo un *export* del solo 6,9 per cento trainato da tre big delle costruzioni come Pizzarotti, Itinera e Rizzani de Eccher che dichiarano quote rispettivamente del 80,6, 77 e 61,5 per cento.

Se alcune società lamentano anche nel 2022 marginalità ridotte dovute al generale incremento dei costi (del lavoro, delle materie prime, dei trasporti, ecc.), la redditività delle 65 evidenzia un generale miglioramento nelle sue diverse voci: l'*ebitda* cresce del 18,3 per cento, l'*ebit* del 55,3 per cento, ma il risultato netto subisce una riduzione del 3,7 per cento.

L'indebitamento finanziario netto delle 64 imprese che forniscono il dato migliora del 37,7 per cento e vale meno di un terzo del patrimonio netto, cresciuto del 12,2 per cento anche grazie alla presenza di 27 imprese che possono vantare una posizione finanziaria netta attiva.

Il portafoglio ordini a fine 2022, il cui dato è fornito da sole 46 imprese, vale 32,2 miliardi (più 23,2 per cento) con una quota nel privato che però si riduce dal 33 al 29,6 per cento.

Nell'ultimo esercizio le 63 società che hanno comunicato il numero di addetti sommano una forza lavoro di 15,8 mila unità, dato in lieve calo rispetto al 2021 (meno 0,9 per cento).

I NUMERI DEL PRIVATO

Nel 2022 l'andamento delle 44 (su 65) imprese più specializzate in edilizia privata risulta particolarmente positivo soprattutto a livello di conto economico.

Questo indicativo campione fattura infatti nell'ultimo esercizio 3,5 miliardi (per il 98,1 per cento nel privato) con una crescita del 32,6 per cento rispetto al 2021, nettamente migliore rispetto a quanto registrato dalle top 65.

I dati reddituali mostrano miglioramenti ancora più marcati: l'*ebitda* aumenta del 48,9 per cento, l'*ebit* del 53,6 per cento (unico valore che cresce meno rispetto al lotto completo, ma che è addirittura superiore in valore assoluto) e l'utile netto in questo caso si incrementa di un ottimo 58 per cento.

L'indebitamento finanziario netto è l'unico dato in cui le 44 evidenziano un andamento peggiore rispetto alle top 65, esso infatti si riduce del solo 7,8 per cento, pur valendo solamente un terzo del patrimonio netto cresciuto del 22,3 per cento.

Il dato del portafoglio ordini è stato fornito per i due anni da solamente la metà delle imprese che mostrano un incremento del 20,9 per cento, mentre la forza lavoro delle 43 che la hanno indicata sale del 10,5 per cento.

LA DISTRIBUZIONE REGIONALE

Grazie alle numerose *new entry* di questa edizione ampliata a 65, la distribuzione geografica delle imprese attive in edilizia privata risulta più ampia rispetto allo scorso anno sebbene più contenuta rispetto a quella delle imprese generali che, anche se presentano una concentrazione in Lombardia, Emilia-Romagna e Lazio hanno sedi sparse in tutte le regioni italiane.

Le società di questa classifica sono dislocate in 13 regioni (due più dell'edizione passata, *cfr.* figura 8), confermando la netta prevalenza del Nord Italia, ma arricchendo la presenza (ancora deficitaria) di Sud e Isole (in cui hanno sede quattro imprese, rispetto alle due dello scorso anno). In questa edizione fanno la propria comparsa anche tre aree metropolitane (sulle 14 disciplinate dalla Legge Delrio) che risultavano del tutto sguarnite: Catania, Firenze e Napoli che vanno aggiungersi alle cinque già presenti. In questo modo a rimanere scoperte ne restano sei che non ospitano le sedi (per lo meno quelle principali) di imprese attive nell'edilizia privata: Bologna, Genova, Messina, Palermo, Reggio Calabria e Venezia (dove però ha sede Sacaim).

La Lombardia guida ancora una volta questa classifica per regioni con una quota sul fatturato totale delle top 65 del 43,4 per cento e ben 24 sedi legali. Da notare come Milano, pur essendo sicuramente il principale mercato in grado di attirare i maggiori investimenti immobiliari ospita solo 10 sedi legali di imprese lombarde, mentre le altre 14 sono sparse tra le province di Bergamo (in testa), Brescia, Como, Lecco, Mantova, Monza e Varese.

Al secondo posto torna il Veneto (terzo lo scorso anno) che con otto società distribuite tra Padova, Treviso e Vicenza (nonché le loro province) fattura il 12 per cento sopravanzando l'Emilia-Romagna che con sette imprese, (cinque nel Modenese e due a Parma) ha una quota dell' 11,4 per cento.

Seguono il Piemonte (con sei imprese che pesano per il 9,6 per cento), il Lazio che con otto società si ferma al 6,6 per cento confermando il predominio nella Capitale del mercato pubblico (anche in

edilizia) su quello privato e il Friuli-Venezia Giulia che con sole due rappresentanti (tra cui però la big Rizzani de Eccher) somma il 5,8 per cento del totale.

Interessante la presenza dell'Abruzzo in settima posizione (davanti a molte regioni molto più popolate) che tramite tre imprese (tra Chieti e L'Aquila) fattura il 3,1 per cento, seguito da Puglia (con la sola Cobar che apporta il 3 per cento del giro d'affari), Toscana (con due imprese a Prato e provincia di Firenze che arrivano al 2,3 per cento) e altre quattro regioni con una sola realtà in classifica: Sicilia, Sardegna, Campania e Trentino-Alto Adige con quote marginali rispettivamente del 1,2, 0,7, 0,5 e 0,4 per cento.

POSIZIONAMENTO COMPETITIVO

Da un'analisi più approfondita di due indici delle 44 imprese specializzate in edilizia privata, uno reddituale come l'*ebitda margin* (*ebitda* su valore della produzione) e uno finanziario come il *debt equity* (indebitamento finanziario netto su patrimonio netto), notiamo mediamente una crescita del primo rispetto alle 33 imprese prese in considerazione nella scorsa edizione del rapporto ma un peggioramento del secondo.

L'*ebitda margin* vale infatti in media 9,4 per cento (rispetto al 6,3 per cento della scorsa edizione) con 19 imprese che mostrano valori sopra media (e nessuna con indice negativo) guidate da tre che superano addirittura il 30 per cento (lo scorso anno il massimo valore era il 26,8 per cento di Guffanti A.): l'impresa attiva in interventi di *superbonus Alpha General Contractor* (41,9 per cento), la specializzata in edilizia logistica/industriale *Ecoin* (39,6 per cento) e un realtà dalla forte vocazione immobiliare come *Giambelli* (31,7 per cento). Da notare come tra le prime otto, sono ben cinque le imprese che nell'ultimo biennio si sono concentrate in opere di riqualificazione ed efficientamento energetico.

Passando al *debt equity* si nota un dato medio ancora ben lontano da una soglia di "pericolo" dell'unità (0,33), ma nettamente superiore a quanto registrato nell'edizione precedente (0,05). Nel 2022 sono otto le imprese con indici superiori all'unità: *Italia Costruzioni* (5,19), *Devero Costruzioni* (impresa che lavorando molto in proprio è costretta a forti investimenti, 4,32), *Albini e Castelli* (3,57), *Imaco* (1,94), *Cospe* (1,72), *Nigro & C. Costruzioni* (1,67) e due con debiti e capitale pressoché pari come *Impresa Percassi* (1,06) e *Mengato* (1,04).

Sono invece ben 18 le imprese che possono vantare nel 2022 una posizione finanziaria netta attiva: *GSE Italia*, *Mingori*, *Edil Pietro*, *Colombo Costruzioni*, *Pasqualucci*, *Varallo RE Construction*, *Techbau*, *Sercos*, *Strever*, *CDS Costruzioni*, *CEV*, *Imprendiroma*, *Mario Neri*, *Ars Aedificandi*, *Editel*, *Borio Mangiarotti*, *Grassi & Crespi* e *Alpha General Contractor*.

Aldo Norsa, direttore scientifico, Guamari

Stefano Vecchiarino, chief analyst, Guamari

LE 65 MAGGIORI IMPRESE DI COSTRUZIONI ATTIVE NELL'EDILIZIA PRIVATA

(dati in migliaia di euro)

Posizione 2022	Posizione 2021	Società	Valore produzione edilizia privata 2022	Variaz. 2022/'21	Valore della produzione 2022	Variaz. 2022/'21	Peso edilizia privata su totale 2022	Ebitda 2022
1	1	Techbau* (g)	384.164	27,8	384.164	27,8	100,0	32.329
2	2	CMB (a) (i)	291.247	-2,6	705.021	-8,7	41,3	31.800
3	3	Rizzani de Eccher (2)	279.523	3,8	538.376	5,6	51,9	-19.067
4	10	GSE Italia* (m) (3)	256.609	105,9	256.609	105,9	100,0	21.307
5	4	Impresa Percassi (4)	247.303	9,1	247.303	9,1	100,0	8.159
6	-	Alfano Costruzioni Generali*	190.615	142,6	190.615	142,6	100,0	36.661
7	8	Carron (5)	183.100	19,6	307.638	25,2	59,5	21.685
8	14	Cobar* (6)	162.662	87,8	187.056	49,8	87,0	23.171
9	9	Colombo Costruzioni*	156.500	6,1	157.325	6,7	99,5	3.025
10	7	Impresa Tonon	152.850	-9,0	382.126	-5,3	40,0	30.605
11	6	Itinera (7)	141.337	-19,0	1.406.099	14,2	10,1	-141.228
12	16	COGE.FA.*	136.201	64,7	182.531	32,7	74,6	10.349
13	15	Borio Mangiarotti* (8)	108.558	27,8	108.558	27,8	100,0	181
14	13	Devero Costruzioni*	91.407	4,1	91.407	4,1	100,0	7.275
15	25	SECAP*	90.799	48,9	93.128	45,4	97,5	11.045
16	27	Pasqualucci*	88.903	59,6	102.127	64,8	87,1	3.677
17	18	Di Vincenzo Dino & C.* (9)	88.325	22,3	116.832	15,0	75,6	7.341
18	12	Costruzioni Generali Gilardi*	88.262	0,0	99.060	4,4	89,1	1.716
19	11	Pizzarotti	78.236	-13,1	1.255.865	14,3	6,2	85.139
20	23	Ediltecno Restauri*	77.903	21,7	77.903	21,7	100,0	991
21	29	ICM (10)	75.570	44,5	596.164	31,3	12,7	67.551
22	44	CDS Costruzioni*	75.173	146,6	75.173	146,6	100,0	1.389
23	26	CEV*	74.681	30,4	74.681	30,4	100,0	9.696
24	-	Vitruvius & Partners*	73.009	108,8	73.009	108,8	100,0	13.514
25	19	SMV Costruzioni*	71.594	0,4	72.364	0,8	98,9	1.761
26	24	Garc*	70.543	14,9	92.129	3,3	76,6	3.791
-	-	Sacaim* (2)	70.319	81,3	87.897	52,2	80,0	12.106
27	36	Guffanti A. (11)	68.448	60,3	68.448	60,3	100,0	16.704
28	-	Ecoin*	62.353	10,1	62.353	10,1	100,0	24.714
29	32	Nigro & C. Costruzioni*	62.309	43,6	62.309	38,2	100,0	2.250
30	17	Ing. Ferrari*	62.000	-17,3	80.171	-16,6	77,3	-1.848
31	-	Alpha General Contractor*	60.838	23,7	60.838	23,7	100,0	25.486
32	21	Cospe*	60.419	-7,1	60.473	-7,8	99,9	4.252
33	30	Grassi & Crespi*	57.004	21,4	57.047	21,1	99,9	549
34	-	Fast*	55.643	66,7	55.643	66,7	100,0	769

Variaz. 2022/'21	Ebit 2022	Variaz. 2022/'21	Utile al netto delle imposte 2022	Variaz. 2022/'21	Debiti finanziari netti + leasing 2022	Variaz. 2022/'21	Capitale netto 2022	Variaz. 2022/'21
17,6	31.222	30,2	30.491	57,0	-73.140	-10,2	83.278	36,1
12,7	19.800	93,8	6.377	ns	-2.840	ns	234.195	1,5
ns	-26.898	ns	-54.343	-149,8	171.594	-11,5	28.523	-64,1
115,0	16.648	100,2	17.234	107,2	-43.237	-33,7	12.716	100,9
41,9	3.967	-5,1	470	ns	28.564	16,8	27.050	11,8
145,7	36.275	145,5	26.707	ns	8.185	ns	37.396	ns
28,5	19.043	37,3	11.544	27,6	-16.351	ns	85.164	14,9
95,1	22.787	84,3	15.940	87,9	24.023	ns	45.582	50,7
-48,4	2.207	53,6	1.524	31,9	-42.088	-51,3	22.504	7,3
-15,4	17152	-28,6	33.881	144,6	7991	-53,4	187971	21,0
ns	-176.580	ns	-194.178	ns	-101.847	ns	164.812	45,3
ns	5.594	ns	3.493	42,9	-3.414	-18,1	27.025	18,4
-36,0	-351	ns	195	48,9	-3.993	59,3	48.054	0,4
-34,2	7153	-34,9	5.012	-9,7	120.026	19,1	27.804	1,5
ns	8.776	ns	5.440	ns	5.917	27,9	11.917	84,0
64,2	3.261	70,8	1.933	58,3	-9.029	ns	6.445	23,7
100,7	5.437	133,7	2.858	79,2	16.032	96,8	30.794	11,4
112,6	1.228	ns	407	ns	5.588	-22,2	13.981	5,3
ns	38.207	ns	-22.390	67,0	341.819	-21,3	185.815	-7,6
27,2	1.100	74,3	702	107,1	128	-90,4	4.701	17,6
-8,2	13.778	-34,0	-4.997	ns	113.397	13,6	117.196	27,1
90,0	1.312	98,5	718	82,2	-7.755	ns	26.353	2,8
83,9	9.122	58,6	5.984	50,1	-7.462	-66,9	31.815	-6,0
41,7	11.412	25,6	7.949	-12,4	1.485	ns	15.999	76,0
-3,4	867	8,2	558	-10,0	1.731	-55,0	9.761	8,0
21,5	2.458	18,2	672	-59,6	22.100	54,9	5.977	-26,8
ns	12.002	ns	8.618	ns			16.216	113,4
55,3	15.242	61,7	10.084	63,4	51.217	-5,7	77.705	14,9
52,5	21.186	60,7	15.098	57,2	498	-58,7	39.577	55,3
73,9	2.060	-6,4	1.584	31,7	8.488	-22,2	5.076	22,2
ns	-2.695	ns	-1.662	ns	1.495	ns	6.653	-20,0
40,7	25.425	40,4	18.329	36,0	-857	67,0	21.818	61,7
0,5	3.581	-7,0	1.832	-31,4	24.635	47,3	14.308	12,5
-34,8	509	-41,3	2.010	ns	-396	29,7	9.686	18,5
-48,7	826	-42,2	453	-52,1	-1	99,9	1.450	-14,6

SPECIALE CLASSIFICHE

Posizione 2022	Posizione 2021	Società	Valore produzione edilizia privata 2022	Variaz. 2022/'21	Valore della produzione 2022	Variaz. 2022/'21	Peso edilizia privata su totale 2022	Ebitda 2022
35	22	Nessi & Majocchi*	55.635	-13,4	55.635	-13,4	100,0	1.293
36	31	Setten Genesisio*	53.791	22,0	82.989	34,9	64,8	7.521
37	-	Strever*	49.568	39,3	55.155	35,4	89,9	13.202
38	35	S.A.C.* (6)	49.282	18,7	94.340	15,9	52,2	12.037
39	20	Sercos*	49.090	-26,5	49.090	-26,5	100,0	5.006
40	37	Ricci*	48.454	22,4	48.854	23,4	99,2	1.566
41	-	Imprendiroma*	47.046	121,7	47.046	121,7	100,0	9.744
42	43	Vitali*	46.043	44,8	104.844	9,2	43,9	17.433
43	40	Tiemme Costruzioni Edili*	45.132	33,9	45.132	33,9	100,0	4.912
44	34	Albini e Castelli*	44.224	3,7	44.224	3,5	100,0	1.999
45	-	Morbio Costruzioni*	41.659	29,6	41.659	29,6	100,0	1.837
46	36	AeC Costruzioni* (12)	41.057	-0,1	63.368	7,6	64,8	5.671
47	47	Impresa Pellegrini*	38.412	31,9	77.766	31,1	49,4	8.235
48	-	Italiana Costruzioni	36.086	58,9	164.641	4,3	21,9	5.718
49	48	Giambelli*	35.978	25,2	35.978	25,2	100,0	11.397
50	-	Mingori*	35.931	ns	35.931	ns	100,0	1.963
51	45	Edil Pietro*	33.776	11,0	33.776	8,6	100,0	3.865
52	49	Ars Aedificandi*	32.457	20,1	32.457	20,1	100,0	4.148
53	38	Mario Neri*	31.797	-12,6	31.797	-12,6	100,0	3.571
54	-	Edilimpianti Trieste*	31.563	9,1	31.563	9,1	100,0	3.879
55	50	Mengato (13)	31.191	15,9	31.191	15,9	100,0	2.281
56	55	Building*	31.018	62,1	31.018	62,1	100,0	3.363
57	39	Editel*	30.098	-15,8	34.382	-11,6	87,5	2.088
58	42	Italia Costruzioni* (14)	29.662	-9,2	29.662	-9,8	100,0	952
59	-	Costruzioni Iannini*	29.535	120,4	32.193	131,9	91,7	3.439
60	-	Imaco*	29.063	13,4	29.670	13,7	98,0	1.402
61	52	MU.BRE. Costruzioni*	29.052	24,6	45.607	27,8	63,7	3.615
62	54	De Sanctis Costruzioni*	27.892	27,2	89.975	16,5	31,0	1.542
63	-	Ingg. Loy Donà Brancaccio - LDB*	27.433	9,0	34.567	16,2	79,4	605
64	-	Varallo RE Construction*	23.714	118,4	23.714	118,4	100,0	1.078
65	51	MAK Costruzioni*	19.906	-17,3	33.177	-18,7	60,0	2.954
TOTALE TOP 65			5.379.633	22,1	9.971.946	17,2	53,9	495.055

Elaborazione di Guarnari su dati di bilancio 2022 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 2023; (m) bilancio chiuso al 31 marzo 2023; (i) socio del Consorzio Integra; (2) Sacaim appare senza posizione in classifica perché consolidata dal 2013 da Rizzani de Eccher; (3) controllata dall'omonimo gruppo francese parte del tedesco Goldbeck; (4) dal luglio 2019 è interamente detenuta dalla holding Costim. Dal 1° marzo 2020 integra il business costruzioni di Mangiavacchi Pedercini; (5) dati riferiti al consolidato Carron Holding; (6) socio del consorzio stabile ReseArch; (7) 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; (8) nel maggio 2019 il fondo statunitense Varde ha rilevato una quota del 20 per cento; (9) gruppo Igefi; (10) già Impresa Costruzioni Giuseppe Maltauro; (11) dati riferiti al consolidato Ginvest; (12) nata nel 2012 dalla fusione di Acea Costruzioni e Cls; (13) società in nome collettivo; (14) socia di Arco Lavori, a sua volta socia di Consorzio Integra.

Variaz. 2022/'21	Ebit 2022	Variaz. 2022/'21	Utile al netto delle imposte 2022	Variaz. 2022/'21	Debiti finanziari netti + lea- sing 2022	Variaz. 2022/'21	Capitale netto 2022	Variaz. 2022/'21
-21,9	1.224	-8,5	263	-42,6	11.034	50,7	15.568	1,7
129,6	2.963	ns	2.105	ns	7.371	-23,1	19.237	7,2
64,2	11.952	61,5	7.754	54,4	-10.408	ns	18.969	20,7
30,2	11.967	33,4	9.230	25,1	-77.952	-8,5	97.557	8,6
51,0	4.847	55,8	2.819	26,9	-14.571	-66,0	16.742	20,2
-27,9	1.500	5,3	360	93,5	9.481	-8,6	10.781	3,4
92,1	9.496	92,3	9.394	57,0	-3.766	-54,2	16.149	ns
40,3	14.933	48,9	10.648	76,4	5.630	55,6	75.050	16,5
81,9	4.272	88,5	2.540	113,4	12.418	-18,0	19.339	8,4
3,0	1.335	-2,0	645	9,9	14.727	18,7	4.122	1,8
-23,6	1.099	-43,4	250	-81,8	2.804	-42,2	4.057	4,9
ns	4.471	ns	750	67,4	25.698	18,6	29.757	4,8
44,7	7.569	37,0	3.862	-17,2	-34.396	-9,4	35.813	15,0
18,2	4.272	ns	476	ns	nd	nd	18.876	6,4
48,1	5.738	ns	6.271	131,5	49.410	-13,7	143.903	4,6
ns	1.542	ns	1.319	ns	-4.917	ns	1.731	ns
64,3	3.736	69,0	2.687	-18,0	-6.513	-41,6	3.262	2,9
-4,9	3.606	2,4	2.625	9,3	-1.844	33,7	8.847	32,5
4,8	3.483	13,7	2.473	15,2	-2.828	-58,2	13.361	20,2
0,9	3.711	3,9	1.805	13,0	3.272	-66,3	4.013	71,6
13,6	1.602	53,3	997	22,2	12.260	33,2	11.792	26,2
9,0	2.459	7,7	554	-24,9	25.392	13,8	30.155	9,3
ns	1.836	ns	1.241	112,9	-782	ns	5.648	7,0
22,7	873	23,5	498	22,4	9.452	ns	1.820	43,5
ns	3.288	ns	2.422	ns	3.156	-28,8	5.134	89,3
-23,7	1.138	-18,3	660	ns	5.270	90,6	2.723	41,9
17,7	3.071	23,1	2.276	24,5	-3.012	-9,7	10.507	23,2
10,1	545	62,7	500	60,3	-50.353	-61,2	38.108	1,3
ns	73	ns	118	-87,0	8.855	9,5	66.896	0,2
ns	1.040	ns	660	ns	-863	ns	800	ns
-3,8	2.570	-4,1	1.745	-3,5	1.886	-52,0	9.586	21,7
18,3	263.322	55,3	31.856	-3,7	638.414	-37,7	2.409.404	12,2

•1• Techbau

Per il terzo anno consecutivo si conferma prima in classifica grazie anche a una progressiva diversificazione dal mercato della logistica che ha fatto la sua fortuna. Tutti i dati reddituali raggiungono il valore massimo del quinquennio. Unico neo: la riduzione del portafoglio ordini.

L'impresa i cui uffici si affacciano sul Lago Maggiore, ma con sede legale a Milano, si conferma per il terzo anno in testa alla classifica grazie a una crescita del valore della produzione (al 30 giugno 2023) del 27,8 per cento che segue il piccolo calo dell'esercizio precedente. Questo la porta a occupare la 10ª posizione tra le maggiori imprese di costruzioni generali.

Techbau nasce nel 1997 come controllata omonima del gruppo di impiantistica industriale Co-Ver, nel 2010 viene acquistata dal gruppo di ingegneria/impiantistica Techint che la cede però dopo soli tre anni. Da quel momento, sotto un nuovo management, la società ha intrapreso un processo di crescita tra le cui tappe si segnala nel 2017 l'ingresso nel programma Elite di Borsa Italiana (seguita da Impresa Percassi nel 2018).

L'impresa è attiva esclusivamente in edilizia privata, per il 70 per cento in conto terzi (era il 50 per cento l'anno precedente), lavorando soprattutto nel Nord Italia (con qualche cantiere al Centro), avendo per ora accantonato l'export che nel 2018 aveva raggiunto il 6,7 per cento del fatturato.

La maggioranza dei cantieri riguarda la realizzazione di edifici industriali/logistici (che pesano per l'85 per cento della cifra d'affari) ma nell'ultimo anno non mancano lavori nel ricettivo (12 per cento) e residenziale (3 per cento), mentre il terziario/direzionale che aveva una quota dell'11,9 per cento nello scorso esercizio oggi è del tutto assente. La grande maggioranza degli interventi (94,1 per cento) riguarda nuove realizzazioni mentre le ristrutturazioni calano dal 15,7 al 5,9 per cento.

Il conto economico civilistico mostra per l'esercizio 2022/23 un incremento generale dei dati reddituali: l'ebitda aumenta del 17,6 per cento, l'ebit del 30,2

per cento e l'utile netto del 57 per cento (in tutti e tre i casi toccando il massimo valore del quinquennio).

A livello di stato patrimoniale la posizione finanziaria netta si conferma attiva con un miglioramento del 10,2 per cento e il capitale netto aumenta del 36,1 per cento.

Unico dato in controtendenza è il portafoglio ordini che per il secondo anno si riduce del 19,2 per cento (ma rimane comunque superiore al miliardo) con nuovi ordini in calo del 12,4 per cento.

Tra le ultime commesse acquisite si segnalano tre poli logistici a Jesi (AN) per conto di Scannel, dove si insedierà Amazon, a Dovera (CR) e a Passo Corese (RI) in cui troverà posto il gruppo Eurospin; un data center a Novate Milanese (MI) e il nuovo "e-building" di Ferrari che sorgerà all'interno del quartier generale di Maranello (MO) e dove verranno progettati, realizzati e assemblati motori elettrici, "inverter" e batterie per le nuove supercar elettriche.

L'organico, in cui i dirigenti sono saliti da sei a sette nell'ultimo anno, cresce del 17,4 per cento, con un incremento del 17,8 per cento del costo del personale. Techbau è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015 e UNI EN ISO 45001:2018 e redige un codice etico.



SOCIETÀ: Techbau Spa

INDIRIZZO: Piazza Giovine Italia, 3 - 20123 Milano

SITO WEB: techbau.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	384.164	300.527	333.568	310.363	155.224
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	0,6	6,7
Valore della produzione nella sola edilizia privata	384.164	300.527	333.568	310.363	155.224
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	0,6	6,7
(di cui per conto terzi, in %)	70,0	50,0	74,7	94,0	77,3
Ebitda	32.329	27.488	26.465	15.490	6.460
Ebit	31.222	23.979	30.963	15.336	6.206
Utile al netto delle imposte	30.491	19.415	23.378	8.488	3.874
Patrimonio netto	83.278	61.176	41.396	29.013	22.709
Posizione finanziaria netta	- 73.140	- 66.347	- 29.695	- 44.381	- 26.683
Portafoglio ordini a fine esercizio	1.052.732	1.303.000	1.357.000	592.310	245.800
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	5,7
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	1.052.732	1.303.000	1.357.000	592.310	245.800
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	5,7
Ordini acquisiti nell'esercizio	851.298	972.000	1.098.000	417.954	338.500
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	5,2
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	851.298	972.000	1.098.000	417.954	338.500
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	5,2
Numero dipendenti	142	121	115	100	93
Dirigenti	7	6	3	2	2
Impiegati	132	110	107	93	86
Operai	3	5	5	5	5
Costo del personale	12.807	10.873	8.871	7.464	6.077

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia privata	98,0	99,9	99,7
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	2,0	0,1	0,3
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	3,0	7,2	2,4
Edilizia ricettiva	12,0	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	11,9	1,0
Edilizia industriale/logistica	85,0	80,8	96,6
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	94,1	84,3	96,0
Ristrutturazione	5,9	15,7	4,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Data Center Novate Milanese	Novate Milanese	Terziario/direzionale	2022	n.d.	100,0
Logistiche Passo Corese	Passo Corese	Industriale/logistica	2022	n.d.	100,0
Realizzazioni E-building	Maranello	Industriale/logistica	2022	n.d.	100,0
Logistica Dovera	Dovera	Industriale/logistica	2022	n.d.	100,0
Logistica Jesi	Jesi	Industriale/logistica	2023	n.d.	100,0

· 2 · CMB

Resta seconda pur scontando una leggera riduzione nel fatturato in edilizia privata. Saggiamente quest'unica cooperativa in classifica si allea con l'impresa familiare Colombo Costruzioni e ottiene l'ambito appalto dei due più recenti edifici simbolo di Milano: CityWave e Torre Faro.

La maggior cooperativa italiana si conferma al secondo posto in classifica nonostante la prima riduzione di cifra d'affari consolidata 2022 (meno 8,7 per cento) dopo tre anni di crescita e un lieve calo (meno 2,6 per cento) del fatturato nella sola edilizia privata.

Cooperativa Muratori e Braccianti di Carpi nasce nel 1977 con la fusione di due imprese storiche del Modenese: Cooperativa Braccianti (fondata nel 1904) e Cooperativa Muratori e Cementisti (1908). Oggi CMB concentra la propria attività al 72,4 per cento in edilizia (per il 39,4 per cento privata), ponendosi tra i leader nazionali nella realizzazione di opere complesse come strutture ospedaliere ed edifici alti (in questo caso condividendo il vertice con Colombo Costruzioni, impresa con la quale sta tra l'altro collaborando a Milano per la costruzione del nuovo grattacielo A2A, progettato da ACPV Architects, e per CityWave, firmato dai danesi di BIG). Il fatturato all'estero, che vale nel 2022 il 17,3 per cento del totale, è per ora concentrato nei contratti pubblici, mentre i lavori nel privato interessano esclusivamente il territorio nazionale (*in primis* Milano). Il peso dell'immobiliare e delle infrastrutture risultano in calo rispettivamente da 5,5 a 3,6 per cento e da 10,7 a 8,9 per cento.

I lavori in edilizia privata, quasi esclusivamente *ex-novo* (99,6 per cento), riguardano principalmente edifici direzionali/terziari (pur scesi dal 71,7 al 45,9 per cento), seguiti da industriali/logistici (cresciuti dall'8,5 al 28,1 per cento cogliendo le opportunità di un mercato vivace, residenziali (14,8 per cento) e ricettivi (11,2 per cento).

Nonostante la riduzione del giro d'affari il bilancio consolidato 2022 mostra valori record del quinquennio per tutti i dati reddituali: l'ebitda cresce

infatti del 12,7 per cento, l'ebit raddoppia e l'utile netto quasi triplica.

Lo stato patrimoniale può vantare per la prima volta nel quinquennio una posizione finanziaria netta attiva (per 2,8 milioni) e mostra un capitale netto in aumento dell'1,5 per cento dopo due anni in riduzione. Il portafoglio ordini, nonostante nuove commesse in crescita dell'11,1 per cento, si conferma sulle dimensioni del 2021 aumentando però la quota di lavori nel privato dal 16,4 al 24,1 per cento. Tra i contratti firmati nel 2022 si segnalano: la realizzazione per conto di Stonehill di un nuovo studentato da 582 mini appartamenti a Torino (33 milioni); il nuovo impianto per la produzione di *wafers* di silicio di Memc a Novara (35 milioni); la nuova sede Snam progettata da Piuarch nel quartiere milanese Symbiosis (41 milioni).

L'organico nell'ultimo esercizio cresce del 2 per cento nonostante il calo dimensionale, con un aumento del costo del personale del 4,9 per cento, mentre il numero dei dirigenti resta stabile a 29.

CMB è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, SG BIM - UNI/PdR 74:2019, SA 8000:2014, SG Ambiente - ISO 14001:2015, ISO 37001:2016 e redige un codice etico. Il bilancio consolidato 2022 è revisionato da Deloitte.



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	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	705.021	772.497	579.400	578.584	474.899
(di cui all'estero, in %)	17,3	16,6	12,1	5,6	1,9
Valore della produzione nella sola edilizia privata	291.247	298.939	230.240	266.814	214.058
(di cui all'estero, in %)	-	-	0,3	0,2	0,3
(di cui per conto terzi, in %)	87,4	94,9	92,3	90,9	94,5
Ebitda	31.800	28.213	23.442	23.880	23.100
Ebit	19.800	10.218	11.672	10.079	13.200
Utile al netto delle imposte	6.377	2.246	990	5.613	5.100
Patrimonio netto	234.195	230.846	231.815	235.660	240.042
Posizione finanziaria netta	- 2.840	16.700	33.950	18.920	51.040
Portafoglio ordini a fine esercizio	2.794.600	2.797.400	2.838.600	2.936.400	2.847.200
(di cui all'estero, in %)	11,4	11,1	15,1	15,6	10,2
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	674.520	458.340	561.457	460.465	1.019.298
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	0,2	0,2
Ordini acquisiti nell'esercizio	611.800	550.446	459.155	692.200	677.045
(di cui all'estero, in %)	21,1	2,1	8,7	28,9	29,6
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	238.729	195.821	403.296	209.057	573.070
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	0,3
Numero dipendenti	764	749	732	709	n.d.
Dirigenti	29	29	26	29	n.d.
Impiegati	476	466	455	432	n.d.
Operai	259	254	251	248	n.d.
Costo del personale	62.580	59.647	50.356	52.024	50.604

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia privata	39,4	40,0	37,1
Edilizia pubblica	33,0	31,4	26,7
Immobiliare	3,6	5,5	6,4
Servizi	4,8	3,5	4,2
Concessioni	10,3	8,9	11,4
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	8,9	10,7	14,3
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	14,8	15,4	25,3
Edilizia ricettiva	11,2	4,5	1,7
Edilizia terziaria/direzionale	45,9	71,7	58,3
Edilizia industriale/logistica	28,1	8,5	14,7
Nuovo	99,6	99,7	91,1
Ristrutturazione	0,4	0,3	8,9

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
ST Microelectronics	Catania	Industriale/ logistica	2021	58.891	100,0
Building E - ONU	Ginevra	Terziario/ direzionale	2022	90.000	n.d.
Studentato - Stonehill	Torino	Ricettivo	2022	33.000	n.d.
Stabilimento industriale - Memc	Novara	Industriale/ logistica	2022	35.000	n.d.
Edificio F Symbiosis - Covivio	Milano	Terziario/ direzionale	2022	41.000	n.d.

· 3 ·

Rizzani de Eccher

Mantiene la terza posizione ma il suo bilancio consolidato è piuttosto in affanno (tanto da far presagire sostanziali novità di alleanze e interventi finanziari). Nell'edilizia privata ha la sua punta di diamante nella controllata impresa Sacaim, che sarebbe virtualmente 27°.

Il gruppo familiare di Cargnacco (UD) incrementa il valore della produzione consolidato per il secondo anno consecutivo (più 5,6 per cento nel 2022) e si conferma in terza posizione nonostante un leggero calo della quota in edilizia privata dal 52,8 al 51,9 per cento.

L'azienda nasce nella sua forma attuale nel 1970 quando l'impresa de Eccher (nata nel 1948) acquista la storica Rizzani (fondata nel lontano 1831). Dal 2013 il gruppo comprende la veneziana Sacaim, acquistata dall'amministrazione giudiziaria, che fattura 87,9 milioni (di cui 70,3 milioni nel privato, che la porrebbero virtualmente 27° in classifica): essa nel 2022 quadruplica i già positivi dati reddituali ebitda, ebit e utile netto portandoli rispettivamente a 12,2, 12 e 8,6 milioni.

Rizzani de Eccher lavora principalmente in edilizia, ma nell'ultimo esercizio vede incrementare la quota delle infrastrutture dal 15,8 al 35,8 per cento per sfruttare al massimo le opportunità legate al PNRR. L'export rappresenta tre quarti del giro d'affari (61,5 per cento del privato) e si concentra soprattutto nei Paesi UE dopo aver dovuto abbandonare l'area ex-Urss a suo tempo presidiata tramite Codest International.

Il 62,3 per cento del fatturato nel privato è ricavato da lavori residenziali (erano il 33 per cento nel 2021), il 23,6 per cento da edifici industriali/logistici e il restante 14,1 per cento è quasi equamente suddiviso tra i settori ricettivo e direzionale/logistico.

Il conto economico 2022 (i cui dati sono ancora provvisori) mostra dati reddituali che risentono di svalutazioni di rimanenze e costi non ricorrenti per 39,7 milioni: l'ebitda passa da positivo per 6,8 milioni a negativo per 19,1 milioni, l'ebit, già negativo

per 1,7 milioni nel 2021, flette fino a 26,9 milioni e aumenta la perdita netta.

L'indebitamento finanziario netto migliora dopo due anni dell'11,5 per cento, ma vale ancora sei volte il patrimonio netto in calo.

Il portafoglio ordini cresce del 35,1 per cento, ma nel privato si riduce del 23,8 per cento per via di nuove commesse nel settore ridotte del 27,9 per cento. Tra i contratti 2022 si segnala il nuovo headquarters di European Investment Bank in Lussemburgo, commessa da 215,1 milioni in raggruppamento al 50 per cento con l'olandese Ballast Nedam, le opere civili della raffineria Neste di bio-diesel a Rotterdam per conto di Technip Energies (156,8 milioni), gli uffici e laboratori dell'European Space Agency (74,9 milioni) e, tramite Sacaim, il nuovo stabilimento di Stevanato Group (sistemi farmaceutici) a Latina (22 milioni), la ristrutturazione dell'hotel Ancora di Cortina d'Ampezzo (4,8 milioni) e il nuovo resort Six Senses Antognolla a Perugia (9,9 milioni).

Nonostante la crescita l'organico cala dell'1,1 per cento con un aumento del costo del personale del 17,2 per cento.

Rizzani de Eccher è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, SA 8000:2014, ISO 39001:2016, ISO 37001:2016, ISO 30415:2021, UNI PdR 125:2022 e redige un codice etico. Il bilancio consolidato 2022 è revisionato da EY.

SOCIETÀ: Rizzani de Eccher Spa

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

SITO WEB: rizzanideccher.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	538.376	510.066	405.557	574.965	956.188
(di cui all'estero, in %)	75,0	72,0	75,0	75,0	84,0
Valore della produzione nella sola edilizia privata	279.523	269.303	223.829	272.945	436.192
(di cui all'estero, in %)	61,5	85,8	78,5	73,0	83,7
(di cui per conto terzi, in %)	98,0	98,0	95,3	98,0	98,7
Ebitda	- 19.067	6.849	- 13.965	1.200	16.378
Ebit	- 26.898	- 1.755	- 22.446	- 12.426	- 22.806
Utile al netto delle imposte	- 54.343	- 21.758	- 34.562	- 13.276	- 46.020
Patrimonio netto	28.523	79.507	99.704	130.377	141.597
Posizione finanziaria netta	171.594	193.832	183.191	71.612	187.456
Portafoglio ordini a fine esercizio	3.274.697	2.423.155	2.407.000	2.294.000	1.486.397
(di cui all'estero, in %)	55,9	79,5	88,0	91,4	82,8
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	924.494	1.213.689	1.053.328	1.331.446	831.618
(di cui all'estero, in %)	70,2	93,8	96,6	88,0	80,0
Ordini acquisiti nell'esercizio	1.834.905	1.180.923	695.218	735.719	210.279
(di cui all'estero, in %)	38,6	76,5	77,5	94,1	85,0
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	663.877	921.051	641.034	550.948	96.470
(di cui all'estero, in %)	72,1	93,4	76,2	93,7	68,9
Numero dipendenti	1.446	1.462	1.352	1.643	2.090
Dirigenti	100	86	76	82	77
Impiegati	924	835	778	846	1.123
Operai	422	541	498	715	890
Costo del personale	90.493	77.208	69.799	87.917	109.874

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia privata	53,5	59,5	55,0
Edilizia pubblica	10,6	7,3	5,0
Immobiliare	-	0,7	3,0
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	35,8	15,8	28,0
Altro (specificare)	-	16,6	9,0

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	62,3	33,0	25,0
Edilizia ricettiva	6,8	0,4	0,4
Edilizia terziaria/direzionale	7,3	21,0	20,3
Edilizia industriale/logistica	23,6	30,2	39,4
Altro (specificare)	-	15,4	14,9
Nuovo	72,4	92,0	89,0
Ristrutturazione	27,6	8,0	11,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Kårnesskøli	Islanda	Residenziale	2021	16.587	100,0
Post Tower	Rotterdam	Residenziale	2021	51.671	50,0
European Investment Bank - new HQ	Lussemburgo	Terziario/direzionale	2022	215.084	50,0
Neste Biofuel Refinery	Rotterdam	Industriale/logistica	2022	156.821	100,0
European Space Agency	Rotterdam	Industriale/logistica	2022	74.869	100,0

· 4 · GSE Italia

Seconda impresa specializzata in logistica, e unica filiale di un gruppo straniero, fa un balzo dalla decima alla quarta posizione. Inoltre i dati reddituali del 2022 sono i migliori del quinquennio e lo stato patrimoniale è ottimo. Delude solo il portafoglio ordini che cala di un terzo.

Grazie a un giro d'affari più che raddoppiato l'unica filiale di un gruppo straniero (francese) presente in questa classifica scala sei posizioni. GSE è presente in Italia da 24 anni attraverso la propria sede milanese; da quando nel 2019 la casa madre è passata sotto il controllo del *big* tedesco delle costruzioni Goldbeck (18° nella classifica europea) ha sempre più sviluppato l'attività nel nostro Paese salendo da un fatturato inferiore ai 3 milioni nel 2018 agli oltre 250 milioni del 2022. GSE Italia opera esclusivamente in conto terzi nel mercato domestico specializzandosi nella realizzazione *ex-novo* di edifici industriali/logistici anche se negli ultimi due esercizi ha affiancato al *core business* un'attività (a oggi limitata al 15 per cento della cifra d'affari) nel terziario/direzionale seguendo quando già fatto dalla casa madre all'estero. Il gruppo omonimo d'appartenenza nasce nel 1976 ed è anch'esso in grande crescita: il fatturato ha infatti superato il miliardo nel 2022 (più 37,4 per cento) e l'organico ha superato i 600 addetti.

Il conto economico civilistico 2022 non evidenzia solamente un fatturato record, ma anche i migliori dati reddituali del quinquennio con *ebitda*, *ebit* e utile netto più che raddoppiati rispetto all'esercizio precedente.

È ottimo anche l'andamento dello stato patrimoniale: la posizione finanziaria netta si conferma (come in tutti e cinque gli anni in esame) attiva e migliora di un terzo, mentre il patrimonio netto vale il doppio rispetto al 2021.

L'unico dato in controtendenza è il portafoglio ordini che, nonostante nuove commesse in linea con l'esercizio precedente (meno 0,8 per cento), cala del 36 per cento tornando alle dimensioni del 2020.

Tra i contratti ottenuti tra il 2022 e i primi mesi del 2023 si segnalano numerosi centri logistici tra cui: a Mesero (MI) prosegue l'ampliamento del polo di proprietà di Carlyle RE dove già aveva lavorato nel 2019 e 2021 con un edificio da 21,8 milioni; a Orbassano (TO) ha realizzato un immobile logistico di 36 mila mq (primo in Italia a ottenere la Zero Carbon Certification rilasciata dall'International Living Future Institute) progettato da SFRE per conto di Vailog (55 milioni); oltre che ad Altedo (BO) dove P3 Logistic Parks ha commissionato a GSE Italia un centro logistico di 38 mila mq da 25,4 milioni.

Pur se in misura minore rispetto alla produzione, nel 2022 prosegue la crescita anche dell'organico che si incrementa del 32,7 per cento (non contando però alcun operaio trattandosi di un general contractor puro) provocando un aumento del 64,9 per cento del costo del personale.

GSE Italia possiede da quest'anno la certificazione UNI EN ISO 9001:2015 (ma non le UNI EN ISO 14001:2015 e UNI EN ISO 45001:2018), ma vanta l'attestazione Platinum di EcoVadis per la sostenibilità aziendale e redige un codice etico. Il bilancio civilistico è revisionato da G&G



SOCIETÀ: GSE Italia Srl

INDIRIZZO: Via Pergolesi, 27 - 20124 Milano

SITO WEB: gsegroupp.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	256.609	124.623	49.932	23.382	2.810
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	256.609	124.623	49.032	23.382	2.810
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	21.307	9.911	4.924	2.396	769
Ebit	16.648	8.316	3.332	1.378	756
Utile al netto delle imposte	17.234	8.317	3.337	1.386	753
Patrimonio netto	12.716	6.330	2.800	1.385	410
Posizione finanziaria netta	43.237	32.344	14.347	3.079	2.232
Portafoglio ordini a fine esercizio	134.304	209.709	132.724	45.702	17.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	134.304	209.709	132.724	45.702	17.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	185.968	187.473	117.693	35.307	12.064
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	185.968	187.473	117.693	35.307	12.064
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	73	55	20	11	9
Dirigenti	4	4	4	2	2
Impiegati	69	51	16	9	7
Operai	-	-	-	-	-
Costo del personale	6.976	4.231	2.761	1.074	741

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
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 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	-	-	-
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	15,0	15,0	-
Edilizia industriale/logistica	85,0	85,0	100,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	100,0	100,0	100,0
Ristrutturazione	-	-	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Sede aziendale e centro distributivo	Roncade	Sede Aziendale	2021	23,500	100,0
Centro logistico	Mesero	Logistico	2022	21,800	100,0
Centro logistico	Piacenza	Logistico	2022	20,000	100,0
Centro logistico	Orbassano	Logistico	2022	55,000	100,0
Centro logistico	Altedo	Logistico	2023	25,400	100,0

· 5 ·

Impresa Percassi

Sempre più sinergica con il gruppo COSTIM l'impresa bergamasca, attiva esclusivamente in edilizia privata arretra di una posizione ma è sempre più competitiva nella realizzazione di smart district urbani sull'esempio del decantato Chorus-Life Bergamo.

L'impresa bergamasca che fa parte dal 2019 del gruppo COSTIM controllato da Polifin, comprendente anche le società Elmet e Gualini, nell'ultimo esercizio perde una posizione nonostante il quarto anno consecutivo di incremento della cifra d'affari (più 9,1 per cento).

Impresa Percassi nasce nel 1963 e nell'ultimo quinquennio ha intrapreso un importante percorso di sviluppo che l'ha portata nel 2018 a partecipare al programma Elite di Borsa Italiana (strategia che la accomuna a Techbau), nel 2019 ad aprire una filiale all'estero, la francese Percassi Bâtiment, alla quale affianca dal 2022 una *branch* con sede a Parigi (ma il peso dell'export sul fatturato è a oggi ancora limitato al 4,3 per cento), e nel 2020 a rafforzarsi sul mercato milanese grazie all'unica grande operazione di *m&a* del settore rappresentata dalla fusione per incorporazione di Mangiavacchi Pedercini.

L'impresa opera esclusivamente in edilizia privata per conto terzi e concentra il 56 per cento del fatturato (era il 44 per cento nel 2021) nella realizzazione di innovativi quartieri a uso misto sulla base del modello di Chorus Life a Bergamo: *smart district* pronto per essere già "replicato" a Pietra Ligure (SV) nell'area ex-cantieri navali Rodriquez e a Milano in zona Linate. Il resto dell'attività è suddiviso equamente tra la residenziale, la ricettiva e la terziaria/direzionale, mentre l'edilizia industriale/logistica che nel 2021 valeva il 10 per cento è del tutto assente nell'ultimo esercizio. La grande maggioranza dei lavori (88 per cento) riguarda nuove realizzazioni.

Il conto economico 2022 oltre al fatturato vede aumentare anche l'ebitda (41,9 per cento) e l'utile netto (sette volte superiore a quello molto limitato del 2021), mentre l'ebit subisce un calo, ma limitato al 5,1 per cento.

Lo stato patrimoniale evidenzia un indebitamento finanziario netto salito del 16,8 per cento che risulta leggermente superiore al capitale netto, cresciuto invece dell'11,8 per cento.

A livello commerciale spicca invece il portafoglio ordini record del quinquennio (più 32 per cento) nonostante le nuove acquisizioni risultino del 12,7 per cento inferiori all'esercizio precedente. Oltre al citato Chorus-Life Bergamo, l'impresa è attualmente impegnata in importanti commesse quali: il primo lotto degli alloggi del "Villaggio della Pace" presso la caserma Ederle della US Army a Vicenza in ati con Gemmo e MVL Group (55 milioni); un nuovo lotto delle residenze Feel UpTown formato da 317 unità abitative e sei negozi per conto di EuroMilano (57 milioni); il nuovo edificio didattico "Cubo" dell'università Campus Biomedico di Roma e il relativo parcheggio multipiano.

L'organico, nonostante il numero di dirigenti salga da 18 a 20, cala dell'1,2 per cento, ma questo non impedisce al costo del personale di aumentare dell'11,9 per cento.

Impresa Percassi è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015 e UNI EN ISO 45001:2018, oltre a redigere un bilancio di sostenibilità e un codice etico. Il bilancio consolidato 2022 è revisionato da Kpmg.



SOCIETÀ: Impresa Percassi Spa

INDIRIZZO: Via Andrea Moretti, 34 - 24124 Bergamo

SITO WEB: impresapercassi.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	247.303	226.654	149.520	136.416	66.933
(di cui all'estero, in %)	4,3	7,0	3,0	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	247.303	226.654	149.520	136.416	66.933
(di cui all'estero, in %)	4,3	7,0	3,0	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	94,0	83,8	87,1
Ebitda	8.159	5.751	4.254	5.434	2.624
Ebit	3.967	4.182	3.323	4.256	1.577
Utile al netto delle imposte	470	68	87	797	617
Patrimonio netto	27.050	24.199	24.047	15.688	15.571
Posizione finanziaria netta	28.564	24.448	44.221	27.858	21.628
Portafoglio ordini a fine esercizio	957.000	725.000	350.000	300.000	160.000
(di cui all'estero, in %)	5,1	1,7	5,7	3,0	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	957.000	725.000	350.000	300.000	160.000
(di cui all'estero, in %)	5,1	1,7	5,7	3,0	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	480.000	550.000	150.000	260.000	90.000
(di cui all'estero, in %)	2,6	1,8	13,3	6,0	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	480.000	550.000	150.000	260.000	90.000
(di cui all'estero, in %)	2,6	1,8	13,3	6,0	-
Numero dipendenti	168	170	152	110	68
Dirigenti	20	18	13	7	2
Impiegati	143	147	133	98	33
Operai	5	5	6	5	9
Costo del personale	14.131	12.625	11.087	8.243	4.668

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
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 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	13,0	16,0	34,0
Edilizia ricettiva	15,0	9,0	1,0
Edilizia terziaria/direzionale	16,0	21,0	17,0
Edilizia industriale/logistica	-	10,0	18,0
Altro (mixed use - grandi progetti)	56,0	44,0	30,0
Nuovo	88,0	85,0	86,0
Ristrutturazione	12,0	15,0	14,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Chorus Life	Bergamo	Large projects	2019	300.000	100,0
Milano City Village - Abitare In	Milano	Residenziale	2019	35.000	100,0
Feel Uptown - Cascina Merlata R6 - Euromilano	Milano	Residenziale	2021	57.000	100,0
Villaggio della Pace Ederle - NAVFAC	Ederle (VI)	Residenziale	2021	55.000	100,0

• 6 •

Alfano Costruzioni Generali

Prima new entry al vertice delle imprese dell'edilizia privata è seconda per tasso di crescita delle 65 in classifica grazie all'impulso (temporaneo) del "superbonus". Sono record tutti i valori del conto economico ma... la posizione finanziaria netta passa da positiva a negativa.

Prima, in ordine di fatturato, *new entry* della classifica è questa impresa con sede legale a Milano che, grazie a un biennio record (ottenuto sfruttando le opportunità concesse dal superbonus), è passata da una produzione di 8,7 milioni del 2020 ai 190,6 milioni del 2022 (al 100 per cento in edilizia privata) entrando così direttamente nella *top 10*.

Alfano Costruzioni Generali nasce nel 1974 a Fagnano Olona (VA) su iniziativa di Giuseppe Alfano, affiancato dagli anni '90 dai due figli. L'impresa ha in passato sviluppato una specializzazione in edifici di culto grazie alla continuativa collaborazione con la curia di Milano (a partire dalla ristrutturazione della chiesa di San Michele a Busto Arsizio (VA)), mentre dal 2015 ha iniziato a realizzare per conto di Coop Lombardia una serie di punti vendita. Se l'edilizia residenziale fino al 2020 risultava minoritaria, negli ultimi due anni i lavori di efficientamento energetico e sismico sono diventati il *core business* aziendale pesando per oltre il 99 per cento del giro d'affari totale. Essi riguardano nel 2022 esclusivamente ristrutturazioni sul territorio lombardo (soprattutto nella città metropolitana di Milano).

I numeri record non riguardano solamente la cifra d'affari: infatti il conto economico civilistico 2022 evidenzia anche ebitda, ebit e utile netto due volte e mezzo superiori ai valori (già in forte crescita) del 2021.

L'unico dato vagamente negativo è rappresentato dalla posizione finanziaria netta che da attiva per 2,2 milioni diventa passiva per 8,2 milioni, ma essa è

ampiamente coperta dal patrimonio netto più che triplicato nell'ultimo esercizio.

I principali contratti acquisiti nel 2022 riguardano come anticipato tutti lavori di efficientamento energetico e sismico "superbonus 110%" a Milano e provincia: i soli sette complessi residenziali segnalati dall'impresa per l'ultimo anno sommano da soli un valore complessivo di 162,6 milioni.

La forza lavoro, nonostante l'enorme crescita del fatturato, aumenta di due sole unità portandole a 25 e incrementando il costo del personale del 12,6 per cento, a dimostrazione di una dominante tendenza al subappalto.

Alfano Costruzioni Generali è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, F-GAS 4703/20 (per le imprese che svolgono attività di installazione, riparazione, manutenzione e smantellamento di apparecchiature contenenti gas fluorurati nonché di controllo e recupero dei gas), ha ottenuto tre stelle di *rating* di legalità e redige un codice etico.

SOCIETÀ: Alfano Costruzioni Generali Spa

INDIRIZZO: Corso Buenos Aires, 20 - 20124 Milano

SITO WEB: gruppoalfano.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	190.615	78.577	8.777	6.537	8.031
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	190.615	78.577	8.777	6.537	8.031
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	36.661	14.921	973	946	598
Ebit	36.275	14.777	842	823	527
Utile al netto delle imposte	26.707	10.568	563	494	384
Patrimonio netto	37.396	10.688	1.608	1.045	551
Posizione finanziaria netta	8.185	- 2.161	1.366	- 1.037	- 27
Numero dipendenti	25	23	n.d.	25	n.d.
Dirigenti	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Impiegati	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Operai	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Costo del personale	999	887	796	701	757

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
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 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	99,0	99,5	20,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	70,0
Edilizia industriale/logistica	1,0	0,5	10,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	-	-	70,0
Ristrutturazione	100,0	100,0	30,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Condominio Mercurio - opere di efficientamento energetico e di miglioramento del comportamento dell'edificio al sisma	Pioltello (MI)	Residenziale	2022	27.149	100,0
Condominio Nettuno - opere di efficientamento energetico e di miglioramento del comportamento dell'edificio al sisma	Pioltello (MI)	Residenziale	2022	26.130	100,0
Condominio Saturno - opere di efficientamento energetico e di miglioramento del comportamento dell'edificio al sisma	Pioltello (MI)	Residenziale	2022	25.360	100,0
Condominio Bramante Prima - opere di efficientamento energetico e di miglioramento del comportamento dell'edificio al sisma	Pioltello (MI)	Residenziale	2022	25.320	100,0
Condominio Arbe - opere di efficientamento energetico e di miglioramento del comportamento dell'edificio al sisma	Milano	Residenziale	2022	16.175	100,0

· 7 ·

Carron Holding

**Conquista una posizione (ma nel 2020 era quinta) pur riducendo il peso dell'edilizia privata e ha metabolizzato un percorso di "crescita esterna".
Tutti i dati del 2022 segnano il record del quinquennio, la posizione finanziaria netta torna attiva mentre il portafoglio ordini cala leggermente.**

Il gruppo di famiglia trevigiano torna a crescere (più 25,2 per cento) dopo la piccola battuta d'arresto del 2021 registrando la maggior cifra d'affari del quinquennio e riportando il fatturato in edilizia privata ai livelli del 2020 nonostante un peso percentuale in calo (nell'ultimo anno scende da 62,3 a 59,5 per cento).

Carron Cav. Angelo, fondata a San Zenone degli Ezzelini (TV) nel 1963, dal 2010 ha iniziato un percorso di crescita per linee esterne partendo dagli acquisti delle imprese Cosbau e Adige Bitumi e di un ramo di ZH nel 2013, grazie al quale ha consolidato la presenza in Alto Adige tanto da fondare nel 2014 la controllata Carron Bau che continua a dar soddisfazione. Inoltre, dal 2020 diversifica l'attività tramite la società Senectus nella realizzazione di RSA con formule di *project financing*.

L'edilizia è sempre più il *core business* del gruppo rappresentando nel 2022 l'88,7 per cento del giro d'affari totale, ma negli ultimi tre anni si nota un incremento della quota di lavori per committenti pubblici (saliti dal 12,3 per cento del 2020 al 29,2 per cento dell'ultimo anno). Le infrastrutture ricoprono un ruolo sempre più limitato (8,6 per cento), mentre impiantistica e servizi risultano marginali.

Nel privato la tipologia prevalente è il terziario/direzionale (34,7 per cento), seguita dal residenziale (in forte calo da 48,3 a 28,7 per cento) e ricettivo (25,4 per cento). I lavori, esclusivamente in Italia e per conto terzi, riguardano al 62,1 per cento ristrutturazioni, mentre le opere ex-novo calano dal 41 al 37,9 per cento.

Il conto economico consolidato 2022 registra oltre alla crescita di fatturato i dati record nei cinque anni in esame per tutti i dati reddituali: l'ebitda, ebit

e utile netto aumentano infatti rispettivamente del 28,5, 37,3 e 27,6 per cento.

Ottimi sono anche i numeri dello stato patrimoniale che evidenzia un ritorno alla posizione finanziaria netta attiva (per 16,4 milioni) e un incremento del capitale netto del 14,9 per cento (anche in questo caso entrambi i dati sono i migliori del periodo esaminato).

Cala invece il portafoglio ordini totale (meno 9,8 per cento) e nel solo privato (meno 9,5 per cento) nonostante nuove acquisizioni in aumento del 17,4 per cento. Tra i contratti 2022 si segnalano l'ampliamento della manifattura Bulgari a Valenza (AL) da 40,5 milioni (cliente per il quale ha anche terminato un prestigioso hotel a Roma), la prima fase "shell & core" della riqualificazione progettata da Artelia Italia del complesso edilizio "Torri all'Eur" a Roma da 103 milioni e una residenza sanitaria assistita a Pavia da 23,5 milioni.

La forza lavoro, che include sette dirigenti, si incrementa del 6,3 per cento, con un aumento del costo del personale dell'8,4 per cento.

Il gruppo Carron è certificato UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI EN ISO 39001:2012, UNI EN ISO 37001:2016 e redige un codice etico. Il bilancio consolidato 2022 è revisionato da Deloitte.



SOCIETÀ: Carron Holding Srl

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

SITO WEB: carron.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	307.638	245.748	249.995	217.479	207.937
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	183.100	153.150	183.500	168.478	145.883
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	90,0
Ebitda	21.685	16.881	15.306	15.937	12.931
Ebit	19.043	13.867	12.920	14.351	11.850
Utile al netto delle imposte	11.544	9.044	8.776	9.115	8.973
Patrimonio netto	85.164	74.126	65.077	54.852	46.250
Posizione finanziaria netta	16.351	- 13.291	2.939	- 4.258	210
Portafoglio ordini a fine esercizio	735.000	815.000	800.000	913.000	584.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	507.000	560.000	516.000	500.000	369.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	284.000	242.000	137.000	534.000	225.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	n.d.	190.000	117.000	395.000	195.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	289	272	264	245	250
Dirigenti	7	7	8	7	7
Impiegati	184	192	182	165	164
Operai	79	73	74	73	79
Costo del personale	22.013	20.302	19.114	17.913	17.162

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia privata	59,5	63,0	73,4
Edilizia pubblica	29,2	23,1	12,3
Immobiliare	-	-	-
Servizi	0,5	0,5	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	1,6	2,5	2,7
Infrastrutture	8,6	10,6	11,3
Altro (specificare)	0,6	0,3	0,3

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	28,7	48,3	49,6
Edilizia ricettiva	25,4	16,7	4,1
Edilizia terziaria/direzionale	34,8	31,6	34,9
Edilizia industriale/logistica	0,4	2,1	0,3
Altro (specificare)	10,8	1,3	11,1
Nuovo	37,9	41,0	51,0
Ristrutturazione	62,1	58,0	49,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Residenza Sanitaria Assistita	Varese	Altro	2021	26,500	100,0
Riqualficazione edificio direzionale	Milano	Terziario/direzionale	2021	70,500	100,0
Ampliamento edificio Manifatturiero	Alessandria	Direzionale / Manifatturiero	2022	40,500	100,0
Ristrutturazione complesso "Torri Eur"	Roma	Terziario/direzionale	2022	103,000	100,0
Residenza Sanitaria Assistita	Pavia	Altro	2022	23,500	100,0

. 8 .

Cobar

Prima impresa dell'Italia Meridionale balza dalla 14° all'8° posizione grazie anche a una maggior produzione nell'edilizia privata. Nota per le capacità di restauro di edifici monumentali si segnala per i migliori valori reddituali del quinquennio ma cresce l'indebitamento.

L'impresa di Altamura (BA) si conferma la maggiore realtà del Sud Italia in classifica (segnalandosi anche per la sua dinamicità) e guadagna sei posizioni grazie a un incremento del fatturato civilistico 2022 del 49,8 per cento e a un contestuale aumento della quota nella sola edilizia privata dal 69,4 all'87 per cento.

Cobar fu fondata nel recente 2007 dall'imprenditore Vito Matteo Barozzi quando decise di unire sotto un unico marchio l'organizzazione aziendale, il *know-how* e le commesse delle diverse imprese tramite cui operava nel settore edile dal 1986. L'impresa, attiva esclusivamente in Italia (soprattutto centro-meridionale) e in edilizia, nell'ultimo triennio ha sempre più concentrato la propria attività nel privato (del tutto assente nel 2018) soprattutto nel residenziale (che nel 2022 sale all'83,4 per cento del fatturato nello specifico settore) e nel terziario direzionale (16,6 per cento). Se già negli scorsi anni i lavori di ristrutturazione erano predominanti rispetto alle realizzazioni *ex-novo*, nel 2022 valgono addirittura il 100 per cento dei lavori in edilizia privata (anche per la presenza di interventi residenziali con ricorso al *superbonus*).

Seppur minoritaria a livello di ricavi, resta importante (e soprattutto prestigiosa) l'attività di restauro dell'impresa pugliese che negli anni ha lavorato su edifici storici quali la Reggia di Caserta, il Colosseo, i teatri San Carlo di Napoli e Petruzzelli di Bari, ... ed è impegnata nella riqualificazione del Real Albergo dei Poveri a Napoli, un appalto integrato in cui è coinvolta la società di architettura Abdr.

Il conto economico 2022 di Cobar mostra i migliori valori reddituali del quinquennio a partire dall'ebitda, quasi raddoppiato, proseguendo con ebit (più

84,3 per cento) e utile netto (più 87,9 per cento).

Peggiora è l'andamento dello stato patrimoniale che evidenzia una posizione finanziaria che passa da attiva per 1,9 milioni a passiva per 24 milioni, ma non desta preoccupazioni valendo solo un terzo del patrimonio netto in aumento del 50,7 per cento rispetto all'anno precedente.

A livello commerciale il portafoglio ordini sale ben del 57,6 per cento, ma vede ridursi fortemente (da 58,5 a 16 per cento) la quota in edilizia privata. Tra le commesse acquisite nell'ultimo anno spicca senz'altro la riqualificazione a Roma dell'ex-Poligrafico dello Stato su progetto di ACPV Architects per trasformarlo a uso uffici (70 milioni, 90 per cento di pertinenza di Cobar). Inoltre si segnalano i lavori di efficientamento energetico di due immobili residenziali a Bari e Trinitapoli (BT) per un valore complessivo di 50,2 milioni.

L'organico (che conta ben nove dirigenti) beneficia di una crescita meno importante rispetto al giro d'affari (più 17,2 per cento) che porta comunque il costo del personale a salire del 25,4 per cento.

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

SOCIETÀ: Cobar Spa

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

SITO WEB: cobargroup.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	187.056	124.835	67.754	49.358	50.959
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	162.662	86.614	22.655	8.620	-
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	93,6	91,7	100,0	-
Ebitda	23.171	11.867	2.918	3.853	4.086
Ebit	22.787	12.364	3.369	3.868	4.063
Utile al netto delle imposte	15.094	8.481	2.065	1.937	2.216
Patrimonio netto	45.582	30.250	21.726	19.248	17.411
Posizione finanziaria netta	24.023	-1.938	1.437	8.425	12.721
Portafoglio ordini a fine esercizio	821.206	521.084	187.013	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	n.d.	n.d.
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	131.208	30.4915	105.175	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	n.d.	n.d.
Ordini acquisiti nell'esercizio	605.487	260.638	102.250	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	n.d.	n.d.
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	50.598	188.312	46.111	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	n.d.	n.d.
Numero dipendenti	307	262	236	143	134
Dirigenti	9	9	4	2	-
Impiegati	76	53	37	33	35
Operai	222	200	195	108	99
Costo del personale	17.875	14.249	11.674	7.596	6.223

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia privata	87,0	69,4	33,4
Edilizia pubblica	13,0	30,6	66,6
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	83,4	66,2	38,3
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	16,6	23,0	55,4
Edilizia industriale/logistica	-	10,8	6,3
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	-	18,4	19,2
Ristrutturazione	100,0	81,6	80,8

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Lavori di riqualificazione edilizia ed energetica dell'immobile residenziale in Via Mameli 15,17	Bari	Residenziale	2021	10.182	100,0
Ex Poligrafico Dello Stato - Lavori Immobile in Piazza Verdi, da riconvertire in Uffici	Roma	Direzionale	2022	70.000	90,0
Ristrutturazione Immobile Via Melo Bari	Bari	Residenziale	2022	9.500	100,0
Lavori di riqualificazione edilizia ed energetica dell'immobile residenziale in Via Pietro Nenni	Trinitapoli (BT)	Residenziale	2022	34.300	100,0
Lavori di riqualificazione edilizia ed energetica dell'immobile residenziale in Via Carlo Massa 1	Bari	Residenziale	2022	15.929	100,0

. 9 .

Colombo Costruzioni

Resta nona in classifica e mantiene tutto il prestigio di un'impresa che realizza solo edilizia al top della qualità (da quest'anno grazie anche alla citata alleanza con CMB). La posizione finanziaria netta, già attiva, migliora ulteriormente e il portafoglio ordini è al massimo del quinquennio.

Nonostante l'incremento del giro d'affari del 6,7 per cento (6,1 per cento nella sola edilizia privata) l'impresa di Lecco si conferma in nona posizione in classifica.

Colombo Costruzioni è una storica realtà familiare attiva dal 1905 che lavora esclusivamente in edilizia (solo marginalmente pubblica) nel territorio nazionale, dopo una breve parentesi fino al 2020 che l'ha vista impegnata nella realizzazione di un centro commerciale a San Marino.

Specializzata nella realizzazione di edifici direzionali/terziari (che pesano nel 2022 per l'87 per cento del fatturato nel privato), da anni contende a CMB la palma di leader nazionale nella costruzione di tall building, tanto che le due imprese hanno deciso di collaborare ottenendo congiuntamente due importanti contratti a Milano nel 2023: la torre A2A e CityWave (rispettivamente progettati da ACPV Architects e dai danesi di BIG). Residuale, ma in crescita, è l'impegno nel residenziale, salito nel 2022 dal 4 al 7 per cento, mentre il ricettivo è limitato all'1 per cento.

Il conto economico civilistico 2022 mostra da un lato un calo dell'ebitda del 48,4 per cento, ma dall'altro i maggiori ebit e utile netto dei cinque anni in esame con crescita rispettive del 53,6 e 31,9 per cento.

Come per tutto il resto del quinquennio, la posizione finanziaria netta si conferma attiva e migliora del 51,3 per cento, mentre il capitale netto cresce a sua volta ma di un più contenuto 7,3 per cento.

Il portafoglio ordini aumenta nel 2022 del 14,8 per cento, toccando anche in questo caso il maggior valore nei cinque anni esaminati, grazie a numerose nuove commesse tra cui: il complesso residenziale

Milano 3.0 - Next Generation Living, su un'area di 38 ettari a Basiglio, per conto di DeA Capital RE e firmato da Atelier(s) Alfonso Femia; a Milano il nuovo edificio a uso misto "project Fontana" per conto di Sanitaria Ceschina & C., la riqualificazione energetica su incarico di MM di 22 edifici del patrimonio Erp (edilizia residenziale pubblica) e, all'interno del *business district* Symbiosis, in ati con Nessi & Majocchi, Aza Aghito Zambonini ed Elettromeccanica Galli Italo, la nuova sede di 38 mila metri quadri di Moncler per conto di Covivio progettata da ACPV Architects, oltre al nuovo Innovation Building, all'interno del campus di Humanitas University, progettato da Filippo Taidelli Architetto a Pieve Emanuele (MI).

Nell'ultimo anno l'organico si incrementa del 3,8 per cento dopo la riduzione dell'esercizio precedente (con sette dirigenti, in aumento dopo tre anni di calo) ma il costo del personale si riduce dell'1,9 per cento.

Colombo Costruzioni è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015 e UNI EN ISO 45001:2018, ha ottenuto il Rating di Legalità, redige un codice etico ed è in fase di redazione del bilancio di sostenibilità. Il bilancio civilistico 2022 è revisionato da Deloitte.



SOCIETÀ: Colombo Costruzioni Spa

INDIRIZZO: Via Nino Bixio, 4 - 23900 Lecco

SITO WEB: colombo-costruzioni.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	157.325	147.447	172.544	227.877	188.623
(di cui all'estero, in %)	-	-	14,0	11,0	7,0
Valore della produzione nella sola edilizia privata	156.500	147.447	162.378	198.091	182.938
(di cui all'estero, in %)	-	-	14,0	13,0	7,0
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	3.025	5.862	266	- 11.830	1.354
Ebit	2.207	1.437	- 3.839	- 13.302	643
Utile al netto delle imposte	1.524	1.155	- 2.952	- 9.679	189
Patrimonio netto	22.504	20.980	19.825	22.777	32.456
Posizione finanziaria netta	- 42.088	- 27.822	- 39.191	- 20.173	- 26.079
Portafoglio ordini a fine esercizio	622.000	542.000	538.000	530.000	408.000
(di cui all'estero, in %)	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Numero dipendenti	164	158	167	166	176
Dirigenti	7	6	7	8	11
Impiegati	107	103	111	109	115
Operai	50	49	49	49	50
Costo del personale	13.087	13.339	12.852	14.648	14.873

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia privata	96,0	100,0	94,0
Edilizia pubblica	4,0	-	6,0
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	7,0	4,0	3,0
Edilizia ricettiva	1,0	2,0	1,0
Edilizia terziaria/direzionale	87,0	91,0	93,0
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	5,0	3,0	3,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Vittor Pisani 22 - edificio terziario (uffici)	Milano	Terziario/Direz.	2021	n.d.	n.d.
Covivio Development - MONCLER Headquarter	Milano	Terziario/Direz.	2022	n.d.	n.d.
Riqualificazione energetica edilizia residenziale pubblica n. 22 edifici - MM	Milano	Residenziale	2022	n.d.	n.d.
Project Fontana - Sanitaria Ceschina	Milano	Misto	2022	n.d.	n.d.
Milano 3.0 - Fondo High Garden - complesso residenziale	Basiglio (MI)	Residenziale	2022	n.d.	n.d.
Pieve - Humanitas - Edificio didattica universitaria Innovation Building	Pieve E. (MI)	Terziario/Direz.	2022	n.d.	n.d.

• 10 •

Impresa Tonon

Scende dal 7° al 10° posto ed è a capo di un gruppo particolarmente diversificato anche nella produzione di cui le infrastrutture non sono più il core business.

Non solo l'utile netto è il più alto del quinquennio ma l'indebitamento finanziario è più che dimezzato.

L'importante e diversificato gruppo di Colle Umberto (TV) nel 2022 perde tre posizioni scontando un calo del giro d'affari consolidato del 5,3 per cento (in gran parte dovuto a un'incidenza dell'attività all'estero scesa dal 19 al 10 per cento) e una lieve riduzione della quota in edilizia privata dal 41,6 al 40 per cento.

Fondata nel 1955 da Giovanni Tonon, l'impresa omonima è oggi a capo di un gruppo diversificato che comprende altre sei società assai diversificate: soprattutto attive nella produzione di calcestruzzo e conglomerati bituminosi, oltre che di materiali e servizi per l'edilizia: General Beton Triveneta, Sintexcal, Valli Zabban, Aetolia VZ, Toscoveneta Marmi e Graniti e Nord Est Logistica.

Edilizia (privata e pubblica) e attività immobiliare nell'ultimo esercizio pesano per il 59 per cento del fatturato consolidato, mentre le infrastrutture, che nel 2019 erano il core business, nel 2022 calano ulteriormente dal 28 al 21 per cento. Cresce invece leggermente il peso di servizi, impiantistica e concessioni raggiungendo rispettivamente il 7, l'8 e il 5 per cento.

Nell'edilizia privata la tipologia predominante è quella dei lavori per insediamenti industriale/logistici (saliti dal 50 al 60 per cento), seguiti da terziario direzionale (20 per cento) e ricettivo (18 per cento), mentre l'attività residenziale è limitata a un marginale 2 per cento.

Per il secondo anno consecutivo il conto economico consolidato registra un calo di ebitda ed ebit rispettivamente del 15,4 e del 28,6 per cento,

mentre l'utile netto raggiunge il massimo valore del quinquennio grazie a un incremento del 144,6 per cento.

È ottimo l'andamento finanziario: il già limitato indebitamento netto infatti nel 2022 è più che dimezzato e risulta ampiamente coperto da un patrimonio netto in crescita del 21 per cento.

Nel 2022 il portafoglio ordini cresce del solo 3,7 per cento, ma con una concentrazione nell'edilizia privata che sale dal 45 al 48,8 per cento. Se già nel 2022 le nuove commesse nello specifico settore risultano in aumento dell'11,2 per cento, nel 2023 si aggiungono importanti contratti quali: la costruzione di due poli logistici nelle province di Treviso e Udine per un importo totale di 34,3 milioni e la ristrutturazione di un hotel a Venezia del valore di 15,6 milioni, oltre ai lavori di realizzazione di fondazioni profonde da 1,8 milioni sempre nel capoluogo Veneto.

La forza lavoro (che conta 10 dirigenti) si riduce del 12,9 per cento toccando il valore minimo dei cinque anni in esame, ma questo non impedisce al costo del personale di incrementarsi pur del solo 1,1 per cento.

Impresa Tonon possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015 e UNI EN ISO 45001:2018. Il bilancio consolidato 2022 è revisionato da Baker Tilly Revisa.

SOCIETÀ: Impresa Tonon Spa

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

SITO WEB: impresatonon.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	382.126	403.616	343.080	356.706	306.818
(di cui all'estero, in %)	10,0	19,0	21,8	25,6	25,4
Valore della produzione nella sola edilizia privata	152.850	167.907	123.509	121.280	102.211
(di cui all'estero, in %)	8,0	18,3	14,0	11,5	12,0
(di cui per conto terzi, in %)	97,0	97,0	96,0	95,5	95,0
Ebitda	30.506	36.165	40.662	37.569	30.538
Ebit	17.152	24.027	29.515	24.967	17.572
Utile al netto delle imposte	33.881	13.849	19.704	14.345	6.723
Patrimonio netto	187.971	155.345	143.537	115.643	102.581
Posizione finanziaria netta	7.991	17.157	21.508	49.590	54.524
Portafoglio ordini a fine esercizio	510.000	492.000	497.466	481.553	398.000
(di cui all'estero, in %)	7,0	8,0	12,0	9,0	10,0
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	249.000	221.400	198.986	167.652	130.000
(di cui all'estero, in %)	5,0	9,0	6,0	5,0	6,0
Ordini acquisiti nell'esercizio	410.000	385.000	359.000	410.212	360.000
(di cui all'estero, in %)	4,0	6,0	5,0	4,0	5,0
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	192.700	173.250	122.000	149.817	120.000
(di cui all'estero, in %)	4,0	7,0	6,0	5,0	4,0
Numero dipendenti	790	907	915	919	860
Dirigenti	10	10	13	13	15
Impiegati	326	357	361	340	290
Operai	454	540	541	566	555
Costo del personale	34.464	34.088	31.452	31.247	28.133

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia privata	46,0	42,0	36,0
Edilizia pubblica	5,0	6,0	9,0
Immobiliare	8,0	10,0	10,0
Servizi	7,0	5,0	6,0
Concessioni	8,0	5,0	4,0
Impiantistica	5,0	4,0	5,0
Infrastrutture	21,0	28,0	30,0
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	2,0	4,0	6,0
Edilizia ricettiva	18,0	16,0	27,0
Edilizia terziaria/direzionale	20,0	30,0	29,0
Edilizia industriale/logistica	60,0	50,0	38,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	93,0	90,0	81,0
Ristrutturazione	7,0	10,0	19,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Ampliamento Palazzo di Varignana Resort	Varignana (BO)	Edilizia ricettiva	2020	18.000	100,0
Ristrutturazione e nuova edificazione di Immobile SIT Group	Padova (PD)	Industriale	2021	14.059	100,0
Realizzazione di capannone logistico Amazon	Riese Pio X (TV)	Logistica	2021	9.000	100,0
Polo logistico in prov. di Treviso	Treviso	Logistica	2023	23.000	100,0
Ristrutturazione hotel	Venezia	Ricettivo	2023	15.645	100,0

• 11 •

Itinera

La grande impresa generale del gruppo ASTM/Gavio è attiva nell'edilizia privata solo per il 10,1 per cento e pertanto scende all'11° posizione. Se tutti i dati reddituali sono negativi lo stato patrimoniale è invece ottimo. In Italia (e nell'edilizia) conta sulle qualifiche del consorzio Eteria.

Nonostante la crescita della cifra d'affari totale consolidata 2022 del 14,2 per cento, il calo dell'edilizia privata dal 14,2 al 10,1 per cento costa cinque posizioni all'impresa di Tortona (AL).

Seconda nella classifica delle imprese generali dietro a Webuild, Itinera nasce nel 1938 e nel 1967 entra nell'orbita del gruppo Gavio (oggi secondo concessionario autostradale mondiale con la sigla ASTM) per il quale nel 2022 realizza il 90 per cento del suo fatturato.

L'ultimo decennio è caratterizzato da un'importante crescita per linee esterne: nel 2013 accorpa mediante conferimento la divisione "Costruzioni e Prefabbricazione" di Codelfa, impresa già appartenente al gruppo Gavio, dopo aver acquisito nel 2002 il ramo "Lavori Generali" di Impresa Grassetto; nel 2015 e nel 2017 cresce all'estero con gli acquisiti rispettivamente dell'omanita Federici Sterling Batco e del 50 per cento (oggi salito all'80 per cento) della statunitense Halmar International. Per rafforzarsi sul mercato domestico nel 2021 costituisce con Vianini Lavori (gruppo Caltagirone) e successivamente con la specialistica Icop il consorzio stabile Eteria.

L'intensa attività internazionale, che pone Itinera al 76° posto nella classifica dei top 250 international contractors di ENR, vale il 64 per cento del giro d'affari consolidato e il 77 per cento della sola attività in edilizia privata. In questo settore l'impresa opera esclusivamente in nuove realizzazioni per conto terzi, al 99 per cento nel direzionale/terziario.

Nota dolente: per il terzo esercizio consecutivo i dati reddituali risultano in perdita e in peggioramento: ebitda, ebit e risultato netto nel 2022 sono infatti negativi rispettivamente per 141,2, 176,6 e 194,2 mi-

lioni scontando in particolare le perdite registrate nella realizzazione del ponte Storstrøm in Danimarca e del Reem Mall negli Emirati Arabi Uniti.

Ottime notizie arrivano invece dallo stato patrimoniale che evidenzia per la seconda volta nel quinquennio (oltre al 2018) una posizione finanziaria netta attiva (per 101,8 milioni) e un incremento del capitale netto del 45,3 per cento.

Il portafoglio ordini, cresciuto del 36 per cento, vede ridursi ulteriormente la quota di lavori in edilizia privata (dal 13,2 al 7,7 per cento) scontando il terzo anno consecutivo senza nuove commesse nel settore. Nel settembre 2023 si è però aggiudicata attraverso il consorzio Eteria il contratto per la realizzazione dell'arena Santa Giulia a Milano, struttura polifunzionale progettata da David Chipperfield Architects in collaborazione con Arup per conto di CTS Eventim.

In controtendenza con la crescita di fatturato, la forza lavoro cala del 3,8 per cento (ma con un aumento dei dirigenti dell'8,7 per cento) senza impedire al costo del personale di aumentare del 14,7 per cento.

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

SOCIETÀ: Itinera Spa

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

SITO WEB: itinera-spa.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	1.406.099	1.230.767	1.129.603	985.226	632.796
(di cui all'estero, in %)	64,0	67,0	72,0	62,0	51,0
Valore della produzione nella sola edilizia privata	141.337	174.392	206.834	224.729	96.108
(di cui all'estero, in %)	77,0	82,0	81,0	51,0	63,0
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	- 141.228	- 25.069	- 3.858	33.956	33.614
Ebit	- 176.580	- 59.817	- 34.785	7107	23.705
Utile al netto delle imposte	- 194.178	- 70.382	- 53.886	1.029	9.017
Patrimonio netto	164.812	113.401	161.971	234.394	233.012
Posizione finanziaria netta	101.847	- 104.706	- 125.823	- 56.631	11.161
Portafoglio ordini a fine esercizio	5.559.629	4.089.087	3.680.172	4.357.499	4.857.793
(di cui all'estero, in %)	56,0	60,0	52,0	59,0	65,0
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	428.946	537.745	590.244	721.023	822.944
(di cui all'estero, in %)	74,0	76,0	85,0	84,0	89,0
Ordini acquisiti nell'esercizio	2.650.608	1.904.805	988.042	850.910	1.634.698
(di cui all'estero, in %)	49,0	61,0	47,0	34,0	86,0
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	1.380	105.415	49.693	78.118	586.108
(di cui all'estero, in %)	-	40,0	62,0	-	87,0
Numero dipendenti	3.525	3.666	2.863	2.461	1.680
Dirigenti	75	69	82	83	86
Impiegati	1.375	1.320	1.190	1.024	745
Operai	2.075	2.277	1.591	1.354	849
Costo del personale	253.641	221.090	212.025	170.576	101.582

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia privata	10,0	14,0	18,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	90,0	86,0	82,0
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
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 (%)
Costruzione Hub Dhl Malpensa	Italia	Industriale/ logistica	2018	25.600	100,0
Polo Universitario di Grugliasco	Italia	Terziario	2019	150.000	50,0

• 12 •

CO.GE.FA.**Ridiventa prima tra le imprese torinesi salendo da 16° a 12° in classifica.****Diversifica nella logistica e nell'immobiliare e annuncia i migliori dati reddituali del quinquennio (nonché un miglioramento sia della posizione finanziaria che dello stato patrimoniale).**

Grazie a una crescita del fatturato civilistico 2022 del 32,7 per cento e a un aumento della quota relativa all'edilizia privata dal 60,1 al 74,6 per cento, l'impresa torinese guadagna quattro posizioni in classifica e riconquista dopo un anno il primato cittadino ai danni di CGG.

Cogefa è fondata nel 1973 dalla famiglia Fantini, che è oggi giunta alla terza generazione, e pur nascendo come impresa generale, negli anni ha sempre più concentrato la propria attività nell'edilizia privata lasciando alle infrastrutture poco più di un quarto del proprio fatturato. Nel 2022 la società opera esclusivamente in Italia, azzerando per la prima volta nel quinquennio la quota di export (riguardante solamente i lavori infrastrutturali) che aveva toccato il massimo nel 2020 (10,8 per cento).

Il gruppo, oltre al core business nelle costruzioni, si diversifica nella logistica tramite la società LMM Logistics, provider che offre servizi di progettazione, realizzazione e gestione di appalti in tutto il territorio nazionale, nell'immobiliare tramite la società di advisory LMF, oltre che nella ristorazione e con un'azienda agricola.

L'attività nell'edilizia privata (al 100 per cento per conto terzi) è ben suddivisa nelle diverse tipologie: l'industriale/logistica nell'ultimo esercizio vale il 40 per cento del fatturato nello specifico settore, mentre il residenziale, il terziario/direzionale e il ricettivo suddividono equamente la restante quota.

Il conto economico civilistico 2022 registra un forte incremento di tutti i dati reddituali che raggiungono valori record del quinquennio: l'ebitda è oltre due volte e mezzo superiore rispetto al 2021, l'ebit oltre tre volte e mezzo e l'utile netto cresce del 42,9 per cento.

Ottime notizie arrivano anche dallo stato patrimoniale che per il secondo anno consecutivo vanta una posizione finanziaria netta attiva migliorata del 18,1 per cento e un patrimonio netto salito del 18,4 per cento.

Il portafoglio ordini continua l'aumento che ha caratterizzato tutti i cinque anni in esame (più 8,5 per cento) con l'edilizia privata che supera la metà (50,2 per cento). Tra i quasi 150 milioni di nuove commesse nel privato si segnalano: la terza fase dei lavori di realizzazione dello studentato TSH Belfiore a Firenze su progetto di Open Project del valore di 56,6 milioni; il nuovo stabilimento logistico per SKF Industrie ad Airasca (TO) da 27 milioni e la ristrutturazione di un edificio residenziale a Milano per conto di Reale Immobili da 26,8 milioni.

La forza lavoro, seguendo l'andamento del giro d'affari, continua a incrementarsi registrando nell'ultimo esercizio un più 23,2 per cento (con i dirigenti passati da tre a sei) che porta a un aumento del 12,8 per cento del costo del personale.

Cogefa è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, ISO 45001:2018, BS OHSAS 18001:2007, UNI ISO 39001:2016 e SA 8000, oltre a redigere un bilancio sociale e un codice etico. Il bilancio civilistico 2022 è revisionato da Deloitte.



SOCIETÀ: COGE.FA. Spa

INDIRIZZO: Via Pianezza, 17 - 10149 Torino

SITO WEB: cogefaspa.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	182.531	137.603	88.993	70.566	73.966
(di cui all'estero, in %)	-	0,8	10,8	7,8	6,0
Valore della produzione nella sola edilizia privata	136.201	82.711	59.859	47.701	40.681
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	10.349	3.789	2.720	3.545	3.841
Ebit	5.594	1.501	1.678	2.288	2.186
Utile al netto delle imposte	3.493	2.444	513	775	1.253
Patrimonio netto	27.025	22.829	21.573	17.586	16.805
Posizione finanziaria netta	- 3.414	- 2.891	696	7.246	7.729
Portafoglio ordini a fine esercizio	516.398	476.007	400.183	268.223	230.589
(di cui all'estero, in %)	-	-	2,6	7,8	6,0
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	259.007	226.702	203.072	96.048	126.824
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	n.d.	253.420	120.125	146.720	87.726
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	149.730	147.359	73.701	82.289	48.249
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	191	155	121	95	83
Dirigenti	6	3	3	4	4
Impiegati	96	83	61	49	36
Operai	89	69	57	42	43
Costo del personale	11.801	10.463	7.414	6.749	5.376

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia privata	74,6	60,1	67,3
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	25,4	39,9	32,7
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	20,0	30,0	20,0
Edilizia ricettiva	20,0	30,0	40,0
Edilizia terziaria/direzionale	20,0	10,0	20,0
Edilizia industriale/logistica	40,0	30,0	20,0
Altro (specificare)	-	-	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Realizzazione Nuovo Edificio Ex-Far-mea - Ferrero Management Services Italia Srl	Alba	Direzionale	2021	7978	100,0
Realizzazione nuova manifattura - Polo Gioielleria Italia	Torino	Logistica	2021	26.200	100,0
Nuova costruzione edificio turistico/ricettivo (Fase 3) - TSH Belfiore	Firenze	Ricettivo	2022	56.577	100,0
Realizzazione nuovo stabilimento logistico - SKF Industrie	Airasca	Logistica	2022	26.953	100,0
Ristrutturazione edificio residenziale Milano - Reale Immobili	Milano	Residenziale	2022	26.777	100,0

• 13 •

Borio Mangiarotti

La seconda maggior impresa milanese (con il suo socio Värde) continua a crescere sia nell'attività in conto proprio che in conto terzi. Nel conto economico il calo della redditività è bilanciato da una crescita dell'utile netto. L'aspetto più positivo è il boom del portafoglio ordini

L'impresa storica milanese, grazie a un aumento del 27,8 per cento della cifra d'affari 2022 (totalmente conseguita nell'edilizia privata), prosegue la tendenza alla crescita che ha contraddistinto l'intero quinquennio e guadagna due posizioni in classifica. Borio Mangiarotti nasce nel 1920 su iniziativa degli imprenditori Carlo Mangiarotti e Filiberto Borio e affianca all'attività di costruzioni quella di sviluppo. È datata 2019 una mossa del tutto inusuale per le imprese di famiglia: l'ingresso nel capitale, con l'acquisto del 20 per cento, della società statunitense di investimenti Värde Partners. Essa ha dato un nuovo impulso alla promozione immobiliare a partire dal grande progetto di rigenerazione urbana "SeiMilano" (su masterplan della società di architettura MC A), il cui primo lotto residenziale è stato consegnato in giugno. L'impresa oggi alla quarta generazione (tra cui il presidente di Assimpredil Ance Regina De Albertis), è attiva esclusivamente in Italia e in particolare nel Milanese dove realizza ex-novo (le ristrutturazioni sono del tutto assenti) edifici residenziali (46 per cento del fatturato) e terziari/direzionali (25 per cento). Negli ultimi due anni si è manifestato anche un primo interesse per l'edilizia ricettiva, la cui quota della produzione è salita dall'1 al 6 per cento nel 2022.

Come nell'esercizio precedente all'aumento della cifra d'affari civilistica corrisponde un calo della redditività: per lo meno per quanto riguarda l'ebitda (meno 36 per cento) e l'ebit (che, già negativo, peggiora di tre volte). La buona notizia del 2022 è invece la crescita dell'utile netto che registra un più 48,9 per cento.

La posizione finanziaria netta risulta per il terzo anno consecutivo attiva, pur peggiorata del 59,3 per-

to, mentre il patrimonio netto si conferma sui valori dell'esercizio precedente (più 0,4 per cento).

Sono ottime le prestazioni a livello commerciale poiché il portafoglio si incrementa del 50 per cento grazie a nuove commesse quali: la riqualificazione delle ex-docce pubbliche di viale Jenner a Milano in cui nascerà un centro di eccellenza per la riabilitazione di bambini affetti da patologie neurologiche complesse per conto della fondazione TogetherToGo Onlus (del valore di 9 milioni) e, soprattutto, il comparto residenziale R2 del complesso "SeiMilano" del valore di 95,5 milioni.

Nel 2022 l'organico dell'impresa registra un aumento del 6,5 per cento (con il numero dei dirigenti salito da sei a otto) e un costo del personale cresciuto del 14,3 per cento.

Borio Mangiarotti è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018 e redige un codice etico. Il bilancio civilistico 2022 è revisionato da Professional audit Group.



**Borio
Mangiarotti**

SOCIETÀ: Borio Mangiarotti Spa

INDIRIZZO: Via Lesmi, 11 - 20123 Milano

SITO WEB: boriomangiarotti.eu

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	108.558	84.960	76.810	52.945	44.391
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	108.558	84.960	76.810	52.945	44.391
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	181	283	7.826	- 729	1.450
Ebit	- 351	- 116	2.744	- 2.114	1.223
Utile al netto delle imposte	195	131	1.229	653	82
Patrimonio netto	48.054	47.859	47.728	35.365	29.712
Posizione finanziaria netta	- 3.993	- 9.808	- 2.269	18.345	26.222
Portafoglio ordini a fine esercizio	267.025	178.000	151.300	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	n.d.	n.d.
Numero dipendenti	66	62	57	56	56
Dirigenti	8	6	6	6	5
Impiegati	50	48	44	42	46
Operai	8	8	7	8	9
Costo del personale	5.623	4.921	4.406	4.365	4.052

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
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 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	46,0	69,0	80,0
Edilizia ricettiva	6,0	1,0	-
Edilizia terziaria/direzionale	25,0	21,0	20,0
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	23,0	9,0	-
Nuovo	100,0	100,0	100,0
Ristrutturazione	-	-	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Milano, Via dei Calchi Taeggi, Comparti R1 - Ariadne Sicaf Spa	Milano	Residenziale e terziario	2020	81.646	100,0
Milano, Via dei Calchi Taeggi, Comparto T - DeA Capital Real Estate SGR - Fondo Park West	Milano	Direzionale	2020	62.371	100,0
Milano, Via dei Calchi Taeggi, Preliminary Works (Bonifica) Comparto R2 - Ariadne Sicaf Spa	Milano	Residenziale e terziario	2021	16.500	100,0
Olgiate Molgora - Casa dei Ragazzi IAMA Onlus (altro)	Lecco	Ricettivo	2021	7.550	100,0
Milano, Via dei Calchi Taeggi, Comparto R2 - Seimilano Sicaf Spa	Milano	Residenziale e terziario	2022	95.500	100,0
Milano, Viale Jenner 44 - Fondazione Together To Go Onlus - lotto 2 - RSD (altro)	Milano	Ricettivo	2022	8.997	100,0

Devero Costruzioni

Se la promozione immobiliare supera i lavori in conto terzi (con conseguente aumento dell'indebitamento finanziario netto) il conto economico si ridimensiona rispetto ai record del 2021. È interessante la diversificazione nei settori ricettivo e del wellness.

L'impresa di Vimercate (MB), nonostante il terzo anno di crescita consecutiva della cifra d'affari civilistica (più 4,1 per cento nel 2022) perde una posizione in classifica ma - si badi bene - dopo averne scalate ben 16 nella scorsa edizione.

Devero Costruzioni nasce nel 1993 ed è attiva esclusivamente nell'edilizia privata con particolare vocazione alla promozione immobiliare come dimostra il 54 per cento di lavori in conto proprio (da due anni superiori a quelli in conto terzi). L'impresa (familiare) lavora solamente in Italia, concentrando i propri cantieri nel Milanese e in Brianza, specializzandosi nella realizzazione di edifici residenziali, che nel 2022 tornano a rappresentare il 100 per cento della produzione (dopo che lo scorso anno era apparso un 6 per cento di diversificazione nel terziario/direzionale). Anche nell'ultimo esercizio, come di consuetudine, la totalità dei lavori riguarda nuove realizzazioni.

Il gruppo d'appartenenza affianca all'attività principale nelle costruzioni una felice diversificazione con il proprio marchio nel settore ricettivo e in quello del *wellness*.

Dopo i valori record registrati nel 2021, il conto economico civilistico 2022 vede i dati reddituali ridursi ai livelli del 2020: l'ebitda cala del 34,2 per cento, l'ebit del 34,9 per cento e l'utile netto del 9,7 per cento.

L'indebitamento finanziario netto, molto elevato per via del ruolo centrale della promozione immobiliare nell'attività dell'impresa, torna ad aumentare dopo tre anni consecutivi di miglioramento (più 19,1 per cento) risultando oltre quattro volte

superiore rispetto al patrimonio netto (cresciuto del solo 1,5 per cento).

Devero costruzioni è attualmente impegnata in numerosi impegnativi cantieri tra cui: Greenway, complesso residenziale nel lotto R5 del quartiere milanese di Cascina Merlata formato da 170 appartamenti distribuiti su 11 piani fuori terra su progetto di Beretta Associati; "Residenza i Gelsi" che prevede cinque palazzine di cinque piani a Gessate (MI), il complesso "Via Piranesi 18" a Milano, formato da 3 edifici e 99 unità abitative progettato dallo studio Barbieri & Negri e soprattutto le Park Towers, due torri firmate da Asti Architetti da 23 e 16 piani per un totale di 140 appartamenti nel quartiere Crescenzago a Milano. Con questa ambiziosa realizzazione entra nel ristretto novero delle imprese capaci di realizzare *tall buildings*.

L'organico, che a oggi non annovera ancora alcun dirigente, dopo il lieve calo del 2021 cresce del 6,3 per cento provocando un aumento del costo del personale del 7,5 per cento.

Devero Costruzioni è in possesso della certificazione UNI EN ISO 45001:2018, ma non ancora di quelle UNI EN ISO 9001:2015 e UNI EN ISO 14001:2015, mentre redige un codice etico.

SOCIETÀ: Devero Costruzioni Spa

INDIRIZZO: Strada Provinciale per Villasanta, 17 - 20871

Vimercate (MB)

SITO WEB: deveroconstruzioni.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	91.407	87.835	41.603	35.894	39.298
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	91.407	87.835	41.603	35.894	39.298
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	46,0	43,2	61,2	56,3	66,8
Ebitda	7.275	11.064	7.088	2.670	2.399
Ebit	7.153	10.983	7.049	2.631	2.362
Utile al netto delle imposte	5.012	5.553	5.186	1.119	427
Patrimonio netto	27.804	27.381	21.621	16.345	15.892
Posizione finanziaria netta	120.026	100.778	108.525	114.471	132.812
Numero dipendenti	34	32	34	29	24
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	16	16	15	11	10
Operai	18	16	19	18	14
Costo del personale	1.942	1.807	1.309	1.338	1.295

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
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 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	100,0	94,0	100,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	6,0	-
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	100,0	100,0	100,0
Ristrutturazione	-	-	-

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

• 15 •

S.E.C.A.P.

**Diventata la seconda impresa torinese, si fregia dei migliori dati reddituali dell'ultimo quinquennio.
Ma l'indebitamento finanziario, calato nel 2021, torna a crescere.
Il portafoglio ordini prosegue nella traiettoria ascendente grazie anche a lavori del "superbonus".**

L'impresa di Torino scala dieci posizioni in classifica grazie a un incremento della cifra d'affari civilistica totale (inclusi quindi altri lavori) del 45,4 per cento (che le permette di toccare il massimo valore del quinquennio) e a un aumento della quota in edilizia privata da 95,3 a 97,5 per cento.

Società Edile Costruzioni Appalti Provvisiero nasce nella forma attuale nel 1985 nel capoluogo piemontese e nel 2001 diventa società per azioni, ma la sua storia è molto più antica: le origini risalgono infatti al 1911 quando il capostipite Sebastiano Provvisiero fondò una ditta individuale nel Napoletano.

L'impresa è principalmente attiva in edilizia con una quota di fatturato nell'immobiliare ridotta dal 7 al 4 per cento. Negli ultimi due anni hanno acquisito un importante peso sul fatturato nel privato (40 per cento nel 2022, 35 per cento nell'esercizio precedente) i lavori di efficientamento energetico finanziati con il "superbonus" (tra i principali artefici della forte crescita della società), mentre il restante 60 per cento è suddiviso tra realizzazioni nell'industriale/logistico e nel terziario/direzionale (entrambi con quote del 20 per cento), nel ricettivo (11 per cento) e nel residenziale (10 per cento). Le costruzioni ex-novo sono minoritarie rispetto ai lavori di ristrutturazione che rappresentano il 70 per cento del fatturato.

Il conto economico civilistico 2022 non registra solamente un giro d'affari record, ma anche i migliori dati reddituali dei cinque anni in esame: ebitda, ebit e utile netto risultano infatti triplicati rispetto ai valori già in crescita del 2021.

Dopo il forte calo dello scorso esercizio l'indebitamento finanziario netto torna ad appesantirsi del 27,9 per cento, ma risulta ampiamente coperto dal patrimonio netto cresciuto dell'84 per cento.

Il portafoglio ordini (per l'84 per cento nel privato) prosegue il trend positivo che caratterizza il quinquennio con un aumento del 47,1 per cento grazie a nuove commesse salite del 45,5 per cento. Tra i nuovi contratti l'impresa segnala: a Milano "The Hug", edificio residenziale firmato da Asti Architetti per conto di Nexity (del valore di 30 milioni), a Torino la riqualificazione con adeguamento sismico ed energetico di sei palazzine Atc in Borgo San Paolo (50 milioni) e di un condominio di 259 unità abitative in via Ivrea (24 milioni).

Alla crescita del giro d'affari non ne corrisponde una dell'organico (che conta quattro dirigenti) che anzi rimane invariato rispetto al 2021, ma con un aumento del costo del personale del 34,1 per cento. Secap possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, SA 8000, ha ottenuto il rating di legalità, è iscritta alla *white list* della Prefettura di Torino e redige un codice etico.

SOCIETÀ: S.E.C.A.P. Spa

INDIRIZZO: Via Asti, 25 - 10131 Torino

SITO WEB: secapspa.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	93.128	64.032	40.808	37.144	42.896
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	1,0
Valore della produzione nella sola edilizia privata	90.799	61.000	36.700	31.328	30.641
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	1,4
(di cui per conto terzi, in %)	96,0	94,0	90,0	92,0	90,0
Ebitda	11.045	3.863	1.311	2.824	2.223
Ebit	8.776	2.700	739	876	1.096
Utile al netto delle imposte	5.440	1.892	34	207	326
Patrimonio netto	11.917	6.477	4.584	4.550	6.902
Posizione finanziaria netta	5.917	4.625	10.970	10.436	16.004
Portafoglio ordini a fine esercizio	250.000	170.000	130.000	60.000	50.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	20,0
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	210.000	150.000	100.000	50.000	35.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	25,0
Ordini acquisiti nell'esercizio	160.000	110.000	70.000	41.000	25.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	130.000	92.000	65.000	40.000	25.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	80	80	67	69	60
Dirigenti	4	4	4	3	3
Impiegati	38	42	33	34	33
Operai	38	35	30	32	24
Costo del personale	5.531	4.123	3.820	4.148	3.907

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia privata	92,0	85,0	85,0
Edilizia pubblica	4,0	8,0	10,0
Immobiliare	4,0	7,0	5,0
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	9,0	12,0	10,0
Edilizia ricettiva	11,0	12,0	19,0
Edilizia terziaria/direzionale	20,0	21,0	38,0
Edilizia industriale/logistica	20,0	20,0	33,0
Altro (specificare)	40,0	35,0	-
Nuovo	30,0	n.d.	n.d.
Ristrutturazione	70,0	n.d.	n.d.

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Generali	Cologno monzese	Terziario	2021	6.000	100,0
ATC Carema Ivrea	Torino	Residenziale	2022	24.000	100,0
ATC Racconigi riqualificazione con adeguamento sismico ed energetico di 6 palazzine	Torino	Residenziale	2022	50.000	100,0
Via Senato - Prelios	Milano	Ricettivo	2022	5.000	51,0
Via Piranesi - Nexity	Milano	Residenziale	2023	30.000	100,0

• 16 •

Pasqualucci

Diventa la maggior impresa romana, pur con origini veneziane, salendo dalla 27° alla 16° posizione. Annuncia i migliori dati reddituali del quinquennio e un'invidiabile posizione finanziaria netta in rapporto al patrimonio. Il portafoglio ordini cresce, soprattutto nell'edilizia privata.

L'impresa romana continua la propria scalata in classifica guadagnando 11 posizioni grazie a un incremento della cifra d'affari civilistica totale 2022 del 64,8 per cento, pur in presenza di un lieve calo della quota in edilizia privata passata da 89,9 a 87,1 per cento.

Impresa Costruzioni Ing. Enrico Pasqualucci nasce nel 1945 a Venezia, ma già negli anni '50 trasferisce la sede legale nella Capitale, attratta dalle migliori opportunità commerciali, senza mai però abbandonare il mercato d'origine. Attiva esclusivamente in Italia e in edilizia, si specializza in lavori di restauro e ristrutturazione (che rappresentano il 100 per cento del fatturato) solo marginalmente per clienti pubblici.

La maggioranza dei lavori riguarda edifici direzionali/terziari (nell'ultimo esercizio sono il 53 per cento dei ricavi nel privato) mentre la restante attività si suddivide tra ricettivo (26 per cento) e residenziale (21 per cento).

Il bilancio civilistico 2022, oltre a un giro d'affari record, evidenzia i migliori dati reddituali del quinquennio: l'ebitda cresce del 64,2 per cento, l'ebit del 70,8 per cento e l'utile netto del 58,3 per cento.

Lo stesso discorso vale a livello finanziario/patrimoniale: la posizione finanziaria netta è per il terzo anno consecutivo attiva e vale due volte e mezzo più che l'esercizio precedente, mentre il patrimonio netto aumenta del 23,7 per cento.

Il portafoglio ordini cresce del 15,7 per cento con una quota nell'edilizia privata in aumento dall'84,6 all'86 per cento grazie a nuove commesse nello specifico settore salite del 65,3 per cento. Tra i contrat-

ti firmati nell'ultimo anno si segnalano: a Roma le opere strutturali, demolizioni e ripristini del nuovo Corinthia Palace Hotel (del valore di 28,5 milioni), le strutturali, finiture, interni e impianti del nuovo Hotel Citizen M (21,7 milioni) e la riqualificazione dell'ex-albergo Enalc nel nuovo polo del dipartimento di ingegneria delle tecnologie per il mare dell'Università Roma Tre a Ostia (13,8 milioni); a Milano la ristrutturazione di un edificio direzionale per conto della compagnia assicurativa Zurich su progetto di Wip Architetti (16,4 milioni).

L'organico (che conta due dirigenti) prosegue il trend che ha caratterizzato l'intero quinquennio crescendo del 22 per cento, con conseguente aumento del costo del personale del 27,8 per cento.

Pasqualucci possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, BS OHSAS 18001:2007 e SA 8000, ha ottenuto due stelle di rating di legalità e la "silver medal" per la sostenibilità aziendale di EcoVadis, implementa il modello di organizzazione, gestione e controllo 231, ma non redige un codice etico.



SOCIETÀ: Impresa Costruzioni Ing. Enrico Pasqualucci Srl

INDIRIZZO: Via Savoia 39/A - 00198 Roma

SITO WEB: pasqualuccicostruzioni.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	102.127	61.959	40.264	42.497	40.862
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	88.903	55.710	34.198	41.093	39.147
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	3.677	2.240	1.757	1.015	1.209
Ebit	3.261	1.909	1.472	852	1.065
Utile al netto delle imposte	1.933	1.221	713	299	464
Patrimonio netto	6.445	5.212	4.291	3.728	3.729
Posizione finanziaria netta	9.029	3.566	2.177	-4.065	-1.009
Portafoglio ordini a fine esercizio	151.665	131.104	82.759	68.349	34.608
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	130.490	110.940	72.460	60.188	34.493
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	96.059	59.424	57.507	42.760	32.104
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	91.569	55.392	53.596	38.399	31.156
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	122	100	80	79	68
Dirigenti	2	2	2	1	1
Impiegati	66	51	38	37	27
Operai	54	47	40	41	40
Costo del personale	7.623	5.964	4.386	4.483	4.068

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia privata	87,0	93,0	89,9
Edilizia pubblica	13,0	7,0	10,1
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	21,0	13,0	8,0
Edilizia ricettiva	26,0	45,0	51,0
Edilizia terziaria/direzionale	53,0	42,0	41,0
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 (%)
FinInt Spa Hotel Botteghe Oscure	Roma	Ricettivo	2021	14.123	100,0
Colliers Global Investors Italy Sgr Spa - Hotel Citizen M	Roma	Ricettivo	2022	21.691	100,0
Università Roma 3	Roma	Terziario/ Direzionale	2022	13.766	100,0
Via Quadrio - Zurich Insurance PLC	Milano	Terziario/ Direzionale	2022	16.375	100,0
RB Italy Hotel Corinthia	Roma	Ricettivo	2022	28.500	100,0

• 17 •

Di Vincenzo Dino & C.

La più importante impresa d'Abruzzo. L'edilizia privata rappresenta due terzi del fatturato e frutta i migliori valori reddituali del quinquennio ma la promozione immobiliare (con la holding Igefi che diversifica nelle pipeline con Bonatti) peggiora l'indebitamento finanziario.

La cifra d'affari civilistica 2022 cresciuta del 15 per cento e la quota in edilizia privata salita dal 71,1 al 75,6 per cento permettono all'impresa abruzzese di guadagnare una posizione in classifica.

Di Vincenzo Dino & C. ha origine nel 1952 quando fu fondata come ditta individuale Cardano Franceschino a San Giovanni Teatino (CH) e fa oggi parte di Igefi, holding familiare di promozione immobiliare con un'importante partecipazione (47 per cento) nell'impresa specializzata in *pipeline* Bonatti (7° nella classifica dei maggiori costruttori italiani); fino al 2022 diversificava nelle telecomunicazioni e nell'energia tramite Ceit, una società molto redditizia venduta al gruppo francese Circet (leader europeo nel settore) in cui Igefi ha reinvestito la metà del ricavato.

L'impresa, attiva solo in Italia, concentra l'88,5 per cento della produzione nell'edilizia (solo marginalmente pubblica) mantenendo una minima quota del 6,3 per cento delle infrastrutture, oltre a un 5,2 per cento nei lavori di sottofondazioni.

Nel 2022 la principale tipologia di lavori nella privata riguarda la realizzazione di edifici residenziali (saliti dal 35,5 all'89,7 per cento del fatturato nello specifico settore), il ricettivo e l'industriale/logistico hanno quote marginali del 5,8 e del 4,5 per cento, mentre il direzionale/terziario, che fino al 2021 pesava per il 40,8 per cento, nel 2022 scompare completamente dalla produzione. Se nel biennio scorso le costruzioni ex-novo erano predominanti, nel 2022 sono quasi perfettamente equivalenti alle ristrutturazioni (salite al 48,9 per cento).

La redditività nell'ultimo esercizio beneficia della crescita del giro d'affari tanto da registrare i migliori valori del quinquennio: l'ebitda raddoppia, l'ebit

vale più del doppio e l'utile netto cresce del 79,2 per cento.

Lo stato patrimoniale evidenzia invece un indebitamento finanziario netto peggiorato del 96,8 per cento, ma che resta ampiamente coperto dal patrimonio netto cresciuto dell'11,4 per cento.

Il portafoglio ordini aumenta del 27,7 per cento e può contare su 94 milioni di nuove commesse nella sola edilizia privata tra cui si segnalano: l'hotel Tribe a Vazzola Ticino (VA), di fronte all'aeroporto intercontinentale di Milano Malpensa, struttura da 240 camere progettata dalla società di architettura Add e del valore di 15,6 milioni; i lavori di demolizione e sottofondazione a Roma per conto della multinazionale farmaceutica Angelini (8,6 milioni).

L'organico si arricchisce di un dirigente (che si aggiunge ai sei già in forze) ma conferma il totale del 2021 (179), riducendo però il costo del personale del 5,1 per cento.

DVC è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, SA 8000:2014, UNI ISO 30415:2021, ISO 39001:2012, ISO 37001:2016, ISO 50001:2018, ha ottenuto l'ambita "gold medal" per la sostenibilità aziendale di EcoVadis e redige un codice etico.



SOCIETÀ: Di Vincenzo Dino & C. Spa

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

SITO WEB: dvc.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	116.832	101.632	67.694	69.967	56.742
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	88.325	72.240	47.886	51.500	37.087
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	7.341	3.658	2.340	2.170	2.323
Ebit	5.437	2.326	1.619	1.244	1.390
Utile al netto delle imposte	2.858	1.595	1.033	624	956
Patrimonio netto	30.794	27.637	25.982	25.006	24.381
Posizione finanziaria netta	16.032	8.148	1.308	6.447	7.887
Portafoglio ordini a fine esercizio	177.255	138.850	162.532	173.100	163.942
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	139.019	115.530	118.896	143.305	137.653
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	107.666	71.087	80.998	85.076	132.034
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	93.984	69.685	71.955	79.819	107.405
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	179	179	169	146	148
Dirigenti	7	6	5	5	5
Impiegati	96	87	84	68	52
Operai	76	86	80	73	91
Costo del personale	10.409	10.967	9.094	8.505	8.470

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia privata	79,8	73,9	74,5
Edilizia pubblica	8,7	11,8	16,0
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	0,4
Infrastrutture	6,3	5,2	2,4
Altro (sottofondazioni)	5,2	9,1	6,7

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	89,7	35,5	16,9
Edilizia ricettiva	5,8	20,9	32,1
Edilizia terziaria/direzionale	-	40,8	45,3
Edilizia industriale/logistica	4,5	2,8	5,7
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	51,1	74,5	95,3
Ristrutturazione	48,9	25,5	4,7

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Tsh Roma Building A Hotel Studentato	Roma	Edilizia privata	2021	21.383	100,0
Hotel Polaris Milano	Milano	Edilizia privata	2021	78.190	100,0
Fameccanica Restyling San Giovanni Teatino (CH)	Chieti	Edilizia privata	2021	7.180	60,0
Angelini Roma demolizioni e sottofondazioni	Roma	Edilizia privata	2022	85.600	100,0
Hotel Tribe Milano Malpensa	Milano	Edilizia privata	2022	15.618	100,0

• 18 •

Costruzioni Generali Gilardi

Costruzioni Generali Gilardi realizza due volte tanto edilizia privata nuova (prestigiosa) che restauri. Il conto economico 2022 mostra un utile netto più che triplicato rispetto al 2021 e l'indebitamento finanziario netto è al livello minimo del quinquennio.

La terza impresa torinese in classifica incrementa il giro d'affari civilistico 2022 del 4,4 per cento (registrando il massimo valore del quinquennio), ma riduce la quota in edilizia privata dal 93 all'89,1 per cento perdendo sei posizioni in questa classifica. Costruzioni Generali Gilardi nasce nel 1960 e si specializza nei lavori edili (solo per il 10,9 per cento pubblici) in conto terzi lavorando esclusivamente in Italia (soprattutto sull'asse Torino-Milano con decisa preminenza di quest'ultima città), fatta eccezione per il biennio 2019-20 quando era apparsa una marginale quota internazionale dovuta alla ristrutturazione della "House of Wonders" di Zanzibar in Tanzania.

Nel 2022 prosegue la crescita del peso del residenziale sul fatturato nel privato (raggiunge il 63,1 per cento), seguito dal terziario/direzionale (31 per cento), mentre industriale/logistico e ospedaliero registrano quote marginali dell'1,9 e del 4 per cento. Le nuove realizzazioni valgono circa il doppio rispetto ai restauri con quote rispettive del 66,1 e del 33,9 per cento.

Il conto economico civilistico 2022 mostra i migliori ebitda ed ebit dei cinque anni in esame (rispettivamente più che raddoppiando e quasi triplicando) mentre l'utile netto (più che triplicato) torna sui valori 2020 dopo il forte calo dell'esercizio precedente.

L'indebitamento finanziario netto, grazie a un calo del 22,2 per cento, tocca il minimo valore del quinquennio ed è ancor più ampiamente coperto dal patrimonio netto, incrementato del 5,3 per cento. Il portafoglio ordini sale del 3,7 per cento e ac-

crece la quota dell'edilizia privata dal 60 al 63,7 per cento. Tra le nuove commesse nel privato (raddoppiate rispetto al 2021) spiccano importanti e prestigiosi contratti a Milano: la ristrutturazione con aumento della volumetria su progetto di Arup e Asti Architetti per conto di Covivio di palazzo Beretta, edificio dell'800 a uso uffici ex-sede dell'Asl milanese (53,6 milioni); per lo stesso committente la nuova sede italiana del colosso francese della cosmetica L'Oréal firmata Progetto CMR all'interno del complesso direzionale "The Sign", edificio di nove piani e 13 mila mq (24,4 milioni) e "Lybra", edificio per uffici su sei piani di Colliers Italy progettato dalla società di architettura Park Associati e di ingegneria Tekne (18,1 milioni).

La forza lavoro (che include tre dirigenti) cresce del 3,5 per cento con un aumento del costo del personale del 6 per cento.

CGG possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, SA8000:2014 ed ESG oltre a redigere un codice etico.



SOCIETÀ: CGG Costruzioni Generali Gilardi Spa

INDIRIZZO: Via Vincenzo Vela 42 - 10128 Torino

SITO WEB: gilardi.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	99.060	94.900	59.234	91.867	76.929
(di cui all'estero, in %)	-	-	1,0	0,2	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	88.262	88.242	57.071	86.814	76.572
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	1.716	807	1.191	1.516	1.034
Ebit	1.228	344	722	1.086	583
Utile al netto delle imposte	407	119	428	722	310
Patrimonio netto	13.981	13.274	13.384	12.966	12.244
Posizione finanziaria netta	5.588	7187	6.027	15.666	15.498
Portafoglio ordini a fine esercizio	251.528	242.599	279.964	181.429	131.767
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	2,9	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	160.329	145.471	183.376	108.814	115.961
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	108.020	57.535	157.738	141.529	81.997
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	3,8	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	103.120	50.337	131.633	79.667	78.562
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	89	86	87	82	85
Dirigenti	3	3	3	3	3
Impiegati	55	53	50	47	49
Operai	31	30	34	32	33
Costo del personale	6.289	5.935	5.064	5.656	5.519

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia privata	89,1	92,9	96,4
Edilizia pubblica	10,9	7,1	3,6
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	63,1	59,7	31,5
Edilizia ricettiva	-	-	8,7
Edilizia terziaria/direzionale	31,0	30,5	49,7
Edilizia industriale/logistica	1,9	8,7	8,2
Altro (ospedaliero)	4,0	1,1	1,9
Nuovo	66,1	69,1	68,8
Ristrutturazione	33,9	30,9	31,2

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Ristrutturazione palazzina uffici Corso G. Galilei 12 Torino - UnipolSai Spa	Torino	Terziario/direzionale	2021	25.950	60,3
Ristrutturazione con aumento volumetria palazzina uffici Corso Italia 19 Milano - Covivio SA	Milano	Terziario/direzionale	2022	53.550	100,0
Nuovi uffici Via Confalonieri 29 Milano - AG Genesis One Srl	Milano	Terziario/direzionale	2022	18.125	100,0
Nuova palazzina uffici Via Santander/ Via Svevo Milano - Covivio Development Italy Spa	Milano	Terziario/direzionale	2022	24.350	100,0

• 19 •

Pizzarotti

La terza impresa generale è poco impegnata nell'edilizia privata (ancor meno della seconda, Itinera) e non è riuscita ad aggiudicarsi contratti di edifici alti in Italia (avendone realizzato uno in Serbia).

Dopo un 2020 difficile il conto economico dell'ultimo biennio migliora.

La quota di fatturato in edilizia privata in calo per il terzo anno consecutivo (6,2 percento nel 2022) costa al primario gruppo di Parma otto posizioni in classifica pur in presenza di una crescita della produzione consolidata del 14,3 percento che lo pone al terzo posto tra i costruttori generali italiani.

Impresa Pizzarotti & C., nata nel 1910 come ditta individuale e dal 1961 società per azioni, è interessata a una *governance* manageriale anziché familiare. È molto attiva nei mercati internazionali (dove fattura l'80,6 percento del fatturato nel privato) e concentra il 56,4 percento dei ricavi nelle infrastrutture, mentre nell'edilizia prevalgono i lavori per committenti pubblici (il 20,1 percento). Forse anche perché nel mercato privato ha in passato scontato due tentativi falliti di insediarsi negli USA (terziario) e in Australia (residenziale).

Nell'edilizia privata, che registra due sole commesse negli ultimi cinque anni, il terziario/direzionale pesa per il 56 percento, il residenziale il 26,9 percento e il ricettivo il 17,1 percento. Le nuove realizzazioni rappresentano la quasi totalità relegando le ristrutturazioni a un marginale 7,5 percento.

Dopo i risultati deficitari del 2020 il conto economico consolidato 2022 mostra per il secondo anno consecutivo numeri in miglioramento: l'ebitda, che valeva solo 542 mila euro nel 2021, nell'ultimo esercizio sale a 85,1 milioni, l'ebit passa da meno 65,1 milioni a più 38,2 milioni e la perdita netta risulta ridotta del 67 percento a soli 22,4 milioni.

L'indebitamento finanziario netto per la prima volta nel quinquennio registra un miglioramento (meno 21,3 percento) ma continua a risultare superiore rispetto al patrimonio netto che nel 2022 sconta un calo del 7,6 percento.

Il portafoglio ordini cresce del 19 percento, ma con una quota in edilizia privata che risulta sempre più marginale (scesa dal 3,6 all'1,3 percento) nonostante si registrino nel 2022 per la prima volta dopo tre anni nuove commesse nel settore. In particolare si tratta del completamento del data center Google di Quilicura in Cile, dove l'impresa realizza nuovi settori destinati ad accogliere i server per l'aumento di capacità dell'impianto (17,6 milioni). È stata invece inaugurata quest'anno la Kula Belgrade, torre di 168 metri (la cui progettazione esecutiva è stata curata da ATI Project) del valore di 165 milioni (96 percento di pertinenza Pizzarotti) parte del complesso immobiliare Belgrade Waterfront firmato dalla società di architettura statunitense SOM.

Nonostante l'aumento di dimensioni la forza lavoro (che vede i dirigenti aumentare da 72 a 75) subisce un calo del 9,7 percento che non impedisce al costo del personale di aumentare del 3,9 percento.

Pizzarotti è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, ISO 50001, ISO 39001, ISO 37001, SA 8000, ISO 30415, segue il regolamento EMAS di gestione ambientale e redige un codice etico. Il bilancio consolidato 2022 è revisionato da PwC.

SOCIETÀ: Impresa Pizzarotti & C. Spa

INDIRIZZO: Via Anna Maria Adorni, 1 - 43121 Parma

SITO WEB: pizzarotti.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	1.255.865	1.098.559	973.599	1.299.243	1.317.400
(di cui all'estero, in %)	51,1	54,0	56,6	65,2	65,6
Valore della produzione nella sola edilizia privata	78.236	90.056	147.996	340.561	298.478
(di cui all'estero, in %)	80,6	90,5	88,2	89,5	72,3
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	85.139	542	- 19.634	25.570	94.200
Ebit	38.207	- 65.082	- 108.952	-20.645	53.800
Utile al netto delle imposte	- 22.390	- 67.942	- 106.143	-9.924	6.321
Patrimonio netto	185.815	201.075	257.623	387.663	407.257
Posizione finanziaria netta	341.819	434.182	427.700	361.504	224.000
Portafoglio ordini a fine esercizio	6.032.835	5.071.000	4.281.392	5.831.995	6.342.700
(di cui all'estero, in %)	20,8	24,7	41,0	49,7	49,4
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	76.508	183.502	251.578	325.281	597.286
(di cui all'estero, in %)	78,4	52,3	68,0	77,2	79,3
Ordini acquisiti nell'esercizio	1.322.956	1.336.611	130.017	586.927	1.615.300
(di cui all'estero, in %)	37,0	-	100,0	57,8	41,6
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	28.682	-	-	-	323.403
(di cui all'estero, in %)	42,5	-	-	-	51,6
Numero dipendenti	2.803	3.104	3.369	3.560	2.700
Dirigenti	75	72	72	87	85
Impiegati	921	1.326	1.384	1.479	1.282
Operai	1.552	1.706	1.913	1.994	1.334
Costo del personale	164.270	158.180	146.271	176.002	151.715

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia privata	6,2	8,2	15,2
Edilizia pubblica	20,1	19,2	13,7
Immobiliare	1,8	0,8	0,1
Concessioni	10,1	7,7	9,1
Infrastrutture	56,4	58,8	55,7
Altro (specificare)	5,4	5,4	6,2
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	26,9	15,5	10,0
Edilizia ricettiva	17,1	6,5	55,7
Edilizia terziaria/direzionale	56,0	78,1	34,3
Nuovo	92,5	94,0	97,7
Ristrutturazione	7,5	6,0	2,1

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Kula tower	Belgrado - Serbia	Terziario/ direzionale	2018	195.064	96,0
Data Center Quilicura	Santiago del Cile - Cile	Altro (data center)	2022	17.617	50,0

• 20 •

Edilteco Restauri

Avanza in classifica grazie a una crescita (tutta in edilizia privata) costante nel triennio. Ma l'attività di restauri scende a due terzi mentre ormai domina la tipologia degli edifici ricettivi. I dati reddituali 2022 sono i migliori del quinquennio e anche lo stato patrimoniale è ottimo.

L'impresa di Opera (MI) prosegue la crescita del giro d'affari che ha caratterizzato gli ultimi cinque anni (più 21,7 per cento) e guadagna tre posizioni in classifica.

Edilteco Restauri nasce nel recente 1976 e da subito si specializza, come da ragione sociale, in lavori di restauro che però nell'ultimo biennio hanno subito un drastico calo: se nel 2020 rappresentavano il 99,6 per cento del fatturato, nel 2022 scendono a due terzi.

L'attività si concentra totalmente nell'edilizia privata sul territorio nazionale con particolare presidio del mercato milanese, ma potendo vantare importanti lavori in altre grandi città come Torino e Firenze dove ha inaugurato rispettivamente il polo museale "Gallerie d'Italia" su progetto di aMDL Circle (Michele De Lucchi) per conto di Intesa Sanpaolo nella storica ex-sede di Palazzo Turinetti e il 25 Hours Hotel firmato GLA (Genius Loci Architetti). Rispetto al biennio 2020-21 in cui il settore direzionale/terziario era quello predominante (oggi limitato al 16 per cento), nell'ultimo esercizio il 56 per cento del fatturato riguarda la realizzazione di edifici ricettivi e il 28 per cento residenziali.

Il conto economico civilistico 2022 vanta, oltre al maggiore fatturato del quinquennio, anche i migliori dati reddituali: l'ebitda cresce del 27,2 per cento, l'ebit del 74,3 per cento e l'utile netto più che raddoppia.

Ottimo anche l'andamento dello stato patrimoniale che evidenzia sia un indebitamento finanziario netto ridotto del 90,4 per cento che un capitale in aumento del 17,6 per cento.

I numeri migliori sono però quelli che riguardano il portafoglio ordini che a fine 2022 risulta più che

triplicato rispetto all'anno precedente grazie a nuove commesse quasi quadruplicate. Tra gli ultimi contratti acquisiti dall'impresa si segnalano: a Milano il *fit-out* di Gioia 22, grattacielo iconico di 121 metri firmato Pelli Clarke Pelli e realizzato da Colombo Costruzioni che ospiterà uffici del gruppo Intesa Sanpaolo (42,8 milioni), e la costruzione di "Casa BFF", nuovo headquarter dell'operatore di finanza specializzata progettato da OBR - Open Building Research (37,7 milioni), mentre a Lodi sarà impegnata nella realizzazione dello "Zucchetti Village" nuova sede della *software house* su progetto di Lombardini22 che prevede la riqualificazione dell'edificio che ospitava il centro commerciale "My Lodi" e una nuova realizzazione (35 milioni).

Per la prima volta nel quinquennio l'organico mostra una crescita del 9,4 per cento (con l'aumento dei dirigenti da uno a tre) ma l'aumento del costo del personale è limitato all'1,8 per cento.

Edilteco Restauri è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018 e della certificazione Green Building per la sostenibilità, oltre a redigere un codice etico.



SOCIETÀ: Edilteco Restauri Srl

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

SITO WEB: ediltecorestauri.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	77903	64.023	59.222	42.397	38.598
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	0,2
Valore della produzione nella sola edilizia privata	77903	64.023	59.222	42.397	38.274
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	0,2
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	991	779	654	467	485
Ebit	1.100	631	522	352	339
Utile al netto delle imposte	702	339	271	140	134
Patrimonio netto	4.701	3.999	3.660	1.663	1.523
Posizione finanziaria netta	128	1.335	5.221	3.446	3.005
Portafoglio ordini a fine esercizio	250.116	79.000	59.000	55.000	50.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	250.116	79.000	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	n.d.	n.d.	n.d.
Ordini acquisiti nell'esercizio	77.361	20.000	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	n.d.	n.d.	n.d.
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	77.361	20.000	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	n.d.	n.d.	n.d.
Numero dipendenti	58	53	55	55	55
Dirigenti	3	1	-	1	-
Impiegati	40	38	40	37	33
Operai	15	14	15	17	22
Costo del personale	3.913	3.843	3.832	3.667	3.567

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
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 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	28,0	24,2	10,8
Edilizia ricettiva	56,0	11,4	31,1
Edilizia terziaria/direzionale	16,0	64,4	58,1
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	34,0	10,2	0,4
Ristrutturazione	66,0	89,8	99,6

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Torre ad uso uffici "TheTris"	Milano	Terziario/direzionale	2021	30.917	60,0
Fit-out immobile direzionale Via M. Gioia 22	Milano	Terziario/direzionale	2022	42.773	100,0
Headquarter Casa BFF - Viale Scarampo 19 - BFF Immobiliare - BFF Banking Group	Milano	Terziario/direzionale	2023	37.655	100,0
Ristrutturazione edificio esistente e nuova costruzione dello "Zucchetti Village" - Via Grandi 6/8 - Apri	Lodi	Terziario/direzionale	2023	35.000	100,0

• 21 •
ICM

Non solo l'impresa vicentina è poco impegnata nell'edilizia privata ma riduce l'impegno all'estero approfittando delle opportunità del Pnrr. Il fatturato (per due terzi in edilizia industriale/logistica) cresce al punto da portare la società dalla 29° alla 21° posizione in classifica.

Il gruppo vicentino prosegue la crescita che ne ha caratterizzato l'intero quinquennio (con l'unica eccezione del 2020 segnato dalla crisi pandemica) incrementando la cifra d'affari consolidata del 31,3 per cento e puntando per il 2025 a sfiorare il miliardo grazie agli effetti del PNRR. Il piccolo aumento della quota di ricavi in edilizia privata (dall'11,5 al 12,7 per cento) gli permette di scalare otto posizioni in classifica.

ICM nasce nel 1921 a Recoaro Terme (VI) su iniziativa di Giuseppe Maltauro (che fino al 2016 dava il nome all'impresa) e negli anni si impone come uno dei maggiori competitor italiani (sesta impresa generale per fatturato 2022) sia nelle infrastrutture che nell'edilizia, soprattutto pubblica (che pesano sui ricavi rispettivamente per il 42,6 e il 55,4 per cento). La più recente novità societaria è l'ingresso, alla fine dello scorso anno, nel capitale con una quota del 26 per cento di Keystone Enterprises, operatore internazionale del settore con il quale ha sviluppato una consolidata collaborazione nei mercati esteri. Nel 2022 si nota un forte calo dell'incidenza dell'attività internazionale sia sul giro d'affari totale, passata dal 51,8 al 38,6 per cento, che (soprattutto) nel privato, scesa dal 20,5 allo 0,5 per cento.

Focalizzando l'analisi sull'edilizia privata, ICM lavora per il 99,5 per cento in conto terzi e, negli ultimi due anni, esclusivamente in nuove realizzazioni. Il 65 per cento del fatturato nel settore è rappresentato da edifici industriali/logistici e il restante 35 per cento da terziari/direzionali, mentre è assente da alcuni anni dal settore residenziale.

Dopo due anni di crescita, il conto economico risente del forte aumento del costo delle materie prime, soprattutto per i cantieri in Qatar e in Kenya:

l'ebitdar (l'impresa somma all'ebitda i costi di noleggi e affitti) cala dell'8,2 per cento, mentre il risultato prima delle imposte (1,6 milioni nel 2021) è in sostanziale pareggio: le imposte incidono negativamente sul risultato per 5 milioni, a fronte dell'utile di 3,7 milioni realizzato nel 2021.

L'assorbimento di capitale circolante legato all'espansione dell'attività conduce ad un aumento dell'indebitamento finanziario netto (più 13,6 per cento), che si conferma peraltro totalmente coperto dal patrimonio netto, cresciuto del 271 per cento. Il portafoglio ordini, aumentato del 26,7 per cento, per l'11,9 per cento riguarda commesse di edilizia privata: tra i quasi 150 milioni di contratti acquisiti nel 2022 spicca la progettazione e costruzione del fulfillment center di Amazon ad Alessandria del valore di 87,3 milioni.

Nonostante l'aumento di dimensioni, l'organico diminuisce, in larga parte per effetto dei cantieri esteri, del 4,4 per cento. L'organico dirigenziale aumenta da 25 a 28 unità e il costo complessivo del personale cresce dell'8,9 per cento.

ICM possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI ISO 45001:2018, UNI ISO 39001:2016, SA 8000, UNI ISO 37001:2016, ISO 30415:2021 e redige un codice etico. Il bilancio consolidato 2022 è revisionato da Deloitte.



SOCIETÀ: ICM SpA

INDIRIZZO: Viale Industria, 42 - 36100 Vicenza

SITO WEB: gruppicoicm.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	596.164	454.176	363.586	363.747	305.721
(di cui all'estero, in %)	38,6	51,8	45,9	23,8	37,9
Valore della produzione nella sola edilizia privata	75.570	52.297	65.936	88.530	103.646
(di cui all'estero, in %)	0,5	20,5	25,8	10,5	4,8
(di cui per conto terzi, in %)	99,5	98,0	96,2	97,9	98,1
Ebitda	67.551	73.578	60.091	37.582	38.854
Ebit	13.778	20.861	20.470	17.527	24.080
Utile al netto delle imposte	- 4.997	3.736	1.231	1.443	6.865
Patrimonio netto	117.196	92.233	82.741	84.695	83.866
Posizione finanziaria netta	- 113.397	- 99.862	- 85.781	- 77.053	- 63.498
Portafoglio ordini a fine esercizio	2.289.821	1.807.598	1.861.503	1.950.647	1.865.893
(di cui all'estero, in %)	27,5	32,5	45,0	38,0	34,0
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	271.993	199.135	81.742	160.617	154.908
(di cui all'estero, in %)	0,4	-	9,7	10,8	17,5
Ordini acquisiti nell'esercizio	1.078.387	484.895	513.510	387.845	354.855
(di cui all'estero, in %)	24,8	9,5	55	52	35,4
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	148.946	173.987	36.066	94.239	101.669
(di cui all'estero, in %)	1,0	1,6	21,1	-	23,9
Numero dipendenti	841	880	593	538	573
Dirigenti	28	25	23	29	28
Impiegati	464	435	309	276	264
Operai	349	420	261	233	281
Costo del personale	54.858	50.360	38.640	35.826	31.788

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia privata	12,7	11,5	18,1
Edilizia pubblica	42,7	27,3	7,8
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	42,6	58,7	67
Altro (specificare)	2,0	2,4	7,1

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	-	22,5	39,4
Edilizia ricettiva	-	-	0,1
Edilizia terziaria/direzionale	35,0	27,0	46,9
Edilizia industriale/logistica	65,0	50,5	13,6
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	100,0	100,0	60,6
Ristrutturazione	-	-	39,4

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Generali Real Estate - Progettazione e realizzazione immobili Lotto T1 - Lotto TP-5 - Piacenza	Piacenza	Industriale logistica	2019	68.475	100,0
P3 Ardea Srl - Realizzazione di un polo logistico per la grande distribuzione in località Ardea (Roma)	Roma	Industriale logistica	2020	39.000	100,0
COIMA S.G.R. S.p.a - Realizzazione di due torri a Milano con destinazione direzionale	Milano	Terziario direzionale	2021	122.000	100,0
Amazon Italia Logistica Srl - Progettazione e Costruzione di Fulfillment Center - Alessandria	Alessandria	Industriale logistica	2022	87.257	100,0

CDS Costruzioni

La diversificazione nello sviluppo immobiliare ha permesso all'impresa bresciana di essere soggetto attuatore dell'ambizioso progetto "Waterfront di Levante" a Genova con la firma di Renzo Piano. Il fatturato ha recuperato i livelli del 2019 (pre-covid) ma non così i dati reddituali.

L'impresa bresciana nel 2022 incrementa la cifra d'affari civilistica per il secondo anno consecutivo di due volte e mezzo rispetto all'esercizio precedente tornando sui livelli pre-pandemia e guadagnando ben 22 posizioni in classifica.

CDS Costruzioni è parte di un omonimo gruppo nato a Erbusco (BS) nel 1993, ma con una tradizione familiare che affonda le radici negli anni '60, attivo nella realizzazione di strutture a destinazione commerciale, logistica, direzionale e alberghiera, agendo come sia come sviluppatore immobiliare che come *general contractor*. Negli anni si è imposto tra i leader nazionali del *retail real estate* avendo completato oltre 70 strutture commerciali per grandi marchi quali Metro, Carrefour, Finiper e Ikea, oltre ad aver costituito nel 2005 una joint venture con Multi, multinazionale olandese di gestione immobiliare *retail*.

Più recentemente CDS Holding ha ampliato le proprie competenze iniziando un'attività di sviluppo di grandi progetti di rigenerazione urbana e di residenze per studenti: nel primo caso ha dato inizio all'ambizioso progetto del "Waterfront di Levante", un'area di 100 mila mq nell'ex-fiera di Genova, il cui masterplan è stato curato da Renzo Piano Building Workshop in collaborazione con le società di progettazione OBR e Starching; nel secondo, dal giugno 2020, è azionista di CDS Living, società che opera nello sviluppo, costruzione e gestione di studentati.

L'impresa, attiva esclusivamente in Italia e nell'edilizia privata, nel 2022 realizza il 60 per cento del fatturato nel residenziale (che valeva solo il 10 per cento nell'esercizio precedente), il ricettivo scende

dall'80 al 30 per cento mentre il terziario/direzionale di conferma al 10 per cento. Per la prima volta nel triennio le nuove costruzioni superano le ristrutturazioni con un rapporto 60/40.

Se il fatturato, dopo il fortissimo calo del 2020, nell'ultimo esercizio è tornato sui valori del 2019, lo stesso discorso non vale per i dati reddituali che, pur quasi raddoppiati rispetto ai numeri dell'esercizio precedente, risultano ben lontani dalle cifre record pre-covid.

Lo stato patrimoniale mostra da una parte una posizione finanziaria netta dopo due anni di debiti (limitati) attiva per 7,8 milioni e dall'altra un capitale netto in lieve crescita (del 2,8 per cento).

Tra le nuove commesse acquisite nel 2022 spicca la costruzione del nuovo residence per studenti "Novoli" a Firenze, progetto sviluppato da CDS Living con un investimento di 45 milioni che prevede la realizzazione di una struttura da 400 posti letto.

L'organico (nel quale dal 2020 non appare più neanche un dirigente) cresce del 28,6 per cento con un aumento del costo del personale del 49,4 per cento.

CDS Costruzioni vanta il possesso di certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 45001:2018 e OHSAS 18001:2007 ma non redige un codice etico.

SOCIETÀ: CDS Costruzioni Spa

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

SITO WEB: cdsholding.net

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	75.173	30.478	12.781	73.273	49.143
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	75.173	30.478	12.781	73.273	49.143
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	1.389	731	248	32.208	2.872
Ebit	1.312	661	- 28	31.051	442
Utile al netto delle imposte	718	394	538	29.206	- 857
Patrimonio netto	26.353	25.635	25.241	60.245	30.909
Posizione finanziaria netta	7.755	- 1.514	- 955	13.002	- 5.265
Numero dipendenti	18	14	13	24	25
Dirigenti	-	-	-	1	1
Impiegati	18	13	9	19	20
Operai	-	1	4	4	4
Costo del personale	1.800	205	1.163	1.742	1.952

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
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 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	60,0	10,0	-
Edilizia ricettiva	30,0	80,0	70,0
Edilizia terziaria/direzionale	10,0	10,0	30,0
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	60,0	40,0	10,0
Ristrutturazione	40,0	60,0	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 Fonteverde - Castello SGR	San Casciano (SI)	Ricettivo	2020	3.700	100,0
Hotel Grottagiusti - Castello SGR	Monsummano Terme (PT)	Ricettivo	2020	4.700	100,0
Waterfront di Levante GE - Costruzione e Ristrutturazione Palasport	Genova	Ricettivo-Terziario	2021	86.648	100,0
Waterfront di Levante GE - Genova - Costruzione di residenziale	Genova	Residenziale	2021	49.369	100,0
Novoli Firenze	Firenze	Ricettivo	2022	18.500	100,0

· 23 ·
C.E.V.

**CEV sale in classifica operando in Veneto, a Milano ma anche a Firenze e a Roma.
 Il conto economico mostra i migliori valori del quinquennio.
 Prestigiosa è la partecipazione alla realizzazione del nuovo villaggio olimpico a Milano
 (con Grassi & Crespi e l'impresa impiantistica Milani).**

Dopo il calo del giro d'affari 2021, nell'ultimo esercizio l'impresa di Treviso torna a crescere (del 30,4 per cento) raggiungendo il massimo valore del quinquennio e scalando tre posizioni in classifica.

CEV (Costruzioni Edili Vendramin) è una realtà familiare nata nel 1949 su iniziativa di Antonio Vendramin, che ha assunto l'odierna ragione sociale nel 1971: essa oggi è gestita dal figlio del fondatore e da quattro nipoti.

L'impresa opera esclusivamente sul territorio nazionale, con un occhio di riguardo per il Veneto e per il ricco mercato milanese dove ha aperto un ufficio, concentrando l'attività nell'edilizia privata alla quale si affianca una quota (limitata all'11 per cento) nell'immobiliare. Se nel 2021 quasi la metà del fatturato era rappresentato da interventi di edilizia ricettiva, nell'ultimo esercizio i ricavi sono ben suddivisi tra ricettivo (35 per cento), residenziale (32 per cento) e terziario/direzionale (29 per cento), mentre l'industriale/logistico è limitato al 4 per cento. Le ristrutturazioni, che lo scorso anno pesavano per il 43 per cento sul giro d'affari, nel 2022 salgono al 65 per cento tornando a prevalere dopo la breve parentesi 2021.

Il conto economico civilistico 2022 mostra una redditività che, come già visto per la cifra d'affari, torna a crescere dopo il calo dell'esercizio precedente e registra i migliori valori del quinquennio: l'ebitda sale dell'83,9 per cento, l'ebit del 58,6 per cento e l'utile netto del 50,1 per cento.

Per il terzo anno consecutivo lo stato patrimoniale può vantare una posizione finanziaria netta non solo attiva ma anche migliorata del 66,9 per cento rispetto al 2021, mentre il capitale netto per la

prima volta nei cinque anni in esame registra una riduzione del 6 per cento.

Il portafoglio ordini, che per il 97,8 per cento riguarda lavori di edilizia privata, aumenta del 29,6 per cento grazie a nuove commesse salite del 32,3 per cento. Tra i contratti acquisiti nel 2022 si segnalano: a Milano la realizzazione del villaggio olimpico di Porta Romana firmato dalla società statunitense SOM per conto di Coima, Covivio e Prada Holding in ati con Grassi & Crespi e la società impiantistica Milani (39 per cento, la quota CEV); a Roma la costruzione di un centro polifunzionale per conto della taiwanese LDC Hotels presso Villa York; a Maranello (MO) un parcheggio multipiano per la sede di Ferrari denominato "Park Antenna".

La forza lavoro prosegue la crescita che ha caratterizzato l'intero quinquennio con un aumento nel 2022 del 32,6 per cento e un incremento del costo del personale del 28,8 per cento.

CEV è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018 e SA8000, implementa il modello di organizzazione, gestione e controllo 231 e redige un codice etico. Il bilancio civilistico 2022 è revisionato da Expertia Audit.



SOCIETÀ: C.E.V. Spa

INDIRIZZO: Via Castellana, 39/D - 31100 Treviso

SITO WEB: impresacev.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	74.681	57.278	62.794	59.743	37.846
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	74.681	57.278	61.538	57.353	34.351
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	89,0	96,0	85,0
Ebitda	9.696	5.271	7.724	6.724	4.801
Ebit	9.122	5.752	7.171	7.206	4.344
Utile al netto delle imposte	5.984	3.987	5.087	4.886	2.830
Patrimonio netto	31.815	33.828	31.338	24.829	19.935
Posizione finanziaria netta	- 7.462	- 4.472	- 3.195	1.079	2.763
Portafoglio ordini a fine esercizio	188.264	145.260	136.700	143.225	134.111
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	184.104	145.260	128.450	134.640	126.937
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	81.164	61.349	48.500	81.025	94.203
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	79.900	61.349	48.500	76.563	87.028
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	114	86	77	72	68
Dirigenti	2	2	2	1	1
Impiegati	54	40	31	26	23
Operai	58	44	44	45	44
Costo del personale	8.284	6.434	5.412	5.416	4.373

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia privata	89,0	88,0	87,0
Edilizia pubblica	-	-	2,0
Immobiliare	11,0	12,0	11,0
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	32,0	39,0	22,0
Edilizia ricettiva	35,0	49,0	34,0
Edilizia terziaria/direzionale	29,0	3,0	36,0
Edilizia industriale/logistica	4,0	9,0	8,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	35,0	57,0	42,0
Ristrutturazione	65,0	43,0	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 Palazzo Serristori	Firenze	Residenziale Luxury	2021	n.d.	100,0
Nuova costruzione JL Blue Resort	Jesolo (VE)	Residenziale	2021	n.d.	100,0
Realizzazione del Villaggio Olimpico - COIMA SGR Spa	Milano	Ricettivo	2022	n.d.	39,0
Realizzazione centro multi funzionale presso Villa York - LDC ROME HOTELS S.r.l	Roma	Ricettivo/ Direzionale	2022	n.d.	100,0

• 24 •

Vitruvius & Partners

Esordisce in classifica come l'altra milanese, Alfano Costruzioni, con una storia breve sostenuta dal massiccio ricorso agli incentivi fiscali per la riqualificazione energetica e il ripristino di facciate degli edifici residenziali. L'indebitamento finanziario è ben coperto dal patrimonio netto.

La seconda, per posizionamento in classifica, esordiente dopo Alfano Costruzioni è la newco milanese che sfruttando le opportunità legate al "superbonus" più che raddoppia in un solo anno la cifra d'affari civilistica e si inserisce direttamente in 24° posizione. (In realtà questa impresa era già stata individuata nell'aggiornamento a cura di Guarnari successivo alla pubblicazione del Rapporto 2022 posizionandosi, per fatturato 2021, in 44° posizione ma ha una storia così breve che il raffronto dei suoi dati è possibile solo per l'ultimo biennio). Vitruvius & Partners viene fondata nel 2020 dagli imprenditori Vittorio Ligresti, Luca Limone e Roberto Schiavo per operare quale *contractor* specializzato nella riqualificazione energetica di edifici residenziali e nel ripristino di facciate per approfittare dei relativi incentivi fiscali. Il ricorso da parte dei suoi committenti a questi bonus le hanno permesso fin da subito numeri record soprattutto in termini dimensionali. Operando con uffici oltre che a Milano anche ad Asti e a Sassari può vantare oltre 100 cantieri attivi in oltre 30 città italiane. I lavori sono svolti esclusivamente per clienti privati nel settore residenziale e, coerentemente con la natura della società, le ristrutturazioni rappresentano il 100 per cento della produzione. L'attività di rigenerazione energetica comprende l'isolamento delle pareti verticali e orizzontali, l'installazione di impianti elettrici e termici ad alta efficienza, di pannelli fotovoltaici e di colonnine per la ricarica di automobili elettriche.

Il conto economico 2022 vede ebitda ed ebit in deciso aumento, pur non al livello della cifra d'affari

(rispettivamente del 41,7 e 25,6 per cento), ma un utile netto in calo del 12,4 per cento.

L'anno scorso l'indebitamento finanziario netto risulta quasi quintuplicato rispetto al valore molto limitato del 2021, ma si conferma ampiamente coperto dal patrimonio netto in crescita del 76 per cento.

Il portafoglio ordini a fine 2022 raggiunge i 100 milioni (un importo che non fa presagire una crescita impetuosa come quella del 2021 e 2022) grazie ai numerosi contratti di riqualificazione energetica acquisiti (l'impresa segnala oltre 125 futuri progetti già contrattualizzati). Tra quelli di maggior importo ottenuti nell'ultimo anno si segnalano i contratti per il condominio "Meridiana" a Verona (2,1 milioni), "Gorizia 40" a Legnano (MI) (1,8 milioni), "San Lorenzo" a Trezzano sul Naviglio (MI) (1,6 milioni), "Cuniberti" ad Asti (1,5 milioni) e "Zani 4/6" a Latina (1,4 milioni).

Nel 2022 la forza lavoro (in cui sono assenti figure dirigenziali) registra un incremento del 15,8 per cento e un costo del personale più che triplicato ma ancora inferiore al milione.

Vitruvius & Partners possiede la certificazione UNI EN ISO 9001:2015, ma non quelle UNI EN ISO 14001:2015 e UNI EN ISO 45001:2018, oltre a non redigere un codice etico. Il bilancio civilistico 2022 è revisionato dallo Studio Cetera.

SOCIETÀ: Vitruvius & Partners Srl

INDIRIZZO: Via Stresa, 6 - 20125 Milano

SITO WEB: vitruviusandpartners.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	73.009	34.974	3		
(di cui all'estero, in %)	-	-	-		
Valore della produzione nella sola edilizia privata	73.009	34.974	3		
(di cui all'estero, in %)	-	-	-		
(di cui per conto terzi, in %)	-	-	-		
Ebitda	13.514	9.540	- 19		
Ebit	11.412	9.087	- 19		
Utile al netto delle imposte	7.949	9.079	- 19		
Patrimonio netto	15.999	9.089	34		
Posizione finanziaria netta	1.485	313	-		
Portafoglio ordini a fine esercizio	100.000	n.d.	n.d.		
(di cui all'estero, in %)	-	-	-		
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	n.d.	n.d.	n.d.		
(di cui all'estero, in %)	-	-	-		
Ordini acquisiti nell'esercizio	n.d.	n.d.	n.d.		
(di cui all'estero, in %)	-	-	-		
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	n.d.	n.d.	n.d.		
(di cui all'estero, in %)	-	-	-		
Numero dipendenti	22	19	-		
Dirigenti	-	-	-		
Impiegati	21	18	-		
Operai	1	1	-		
Costo del personale	910	283	-		

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
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 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
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 (%)
Riqualficazione energetica Mastino 5	Sassari	Residenziale	2021	1.373	100,0
Riqualficazione energetica Cuniberti	Asti	Residenziale	2022	1.545	100,0
Riqualficazione energetica Meridiana	Verona	Residenziale	2022	2.146	100,0
Riqualficazione energetica Gorizia 40	Legnano	Residenziale	2022	1.771	100,0
Riqualficazione energetica Zani 4/6	Latina	Residenziale	2022	1.353	100,0

· 25 ·

SMV Costruzioni

**Ha come mercato di riferimento quello lombardo (con Milano al centro)
con la tipologia residenziale salita al 60 per cento.**

**Le due notizie migliori sono il miglioramento dello stato patrimoniale e l'incremento
delle commesse che toccano il valore massimo del quinquennio.**

Dopo l'importante crescita dello scorso esercizio, nel 2022 l'impresa bergamasca conferma una cifra d'affari in linea col 2021 (più 0,8 per cento) quasi completamente riferita all'edilizia privata (98,9 per cento) ma perde sei posizioni in classifica.

SMV Costruzioni è una realtà familiare nata nel 2001 ad Albano Sant'Alessandro (BG) (oggi con sede nella vicina Telgate) il cui fondatore è affiancato dai tre figli: essa si specializza nell'edilizia (solo marginalmente pubblica) in conto terzi. Il mercato di riferimento è quello lombardo con un occhio di riguardo per Milano e se oggi il fatturato è esclusivamente in Italia, in passato non sono mancate sporadiche esperienze all'estero: in Repubblica Ceca, Marocco e St. Vincent e Grenadine.

Se nei due anni precedenti la maggior quota di fatturato nel privato riguardava edifici terziari/direzionali, nel 2022 questi calano all'8 per cento in favore del residenziale, salito dal 25 al 60 per cento, e in parte del ricettivo, passato dal 18 al 24 per cento, mentre l'industriale logistico cala dal 12 all'8 per cento. Per il secondo esercizio consecutivo le realizzazioni ex-novo sopravanzano le ristrutturazioni con un rapporto di 68/32.

Come nell'esercizio precedente il conto economico civilistico 2022 evidenzia margini reddituali piuttosto contenuti nonostante gli incrementi dell'8,2 per cento dell'ebit e del 10 per cento dell'utile netto, mentre l'ebitda sconta un calo del 3,4 per cento.

È migliore la situazione a livello di stato patrimoniale: infatti l'indebitamento finanziario netto si riduce del 55 per cento e si conferma ampiamente coperto dal capitale netto aumentato dell'8 per cento.

Il portafoglio ordini nella sola edilizia privata cresce del 12,5 per cento grazie a nuove commesse che nel

2022 toccano il massimo valore del quinquennio con un incremento del 41,7 per cento.

Tra i contratti firmati nell'ultimo anno si segnalano tre lavori residenziali a Milano: "Bosconavigli", progetto firmato Stefano Boeri Architetti e Arasociati in collaborazione con AG&P Greenscape per il verde, promosso da Milano 5.0 (36,5 milioni); "Adamello 10" complesso formato da un edificio basso e una torre di 16 piani su progetto di Arasociati nell'ambito della rigenerazione urbana dello scalo di Porta Romana (23,8 milioni); "Moscova 64", edificio di 10 piani per 20 appartamenti ideato da Lombardini22 (12 milioni). A Sesto S. Giovanni (MI) SMV è impegnata invece nell'iniziativa sviluppata in proprio "Giardini degli Ulivi", due palazzine per 56 abitazioni che prenderanno il posto di un'ex- area industriale dismessa.

L'organico, che da tre anni comprende un dirigente, si incrementa del 5,3 per cento con un aumento del costo del personale del 6,3 per cento.

SMV Costruzioni è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015 e UNI EN ISO 45001:2018, è inserita nella white list della prefettura di Bergamo delle società non soggette a tentativi di infiltrazione mafiosa ma non redige un codice etico.



SOCIETÀ: SMV Costruzioni Srl

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

SITO WEB: smvcostruzioni.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	72.364	71.800	55.504	43.682	37.567
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	71.594	71.292	54.772	43.130	37.391
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	1,0
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	1.761	1.823	1.364	1.901	2.788
Ebit	867	801	950	870	2.005
Utile al netto delle imposte	558	620	861	420	1.369
Patrimonio netto	9.761	9.041	8.377	7.219	6.798
Posizione finanziaria netta	1.731	3.848	- 3.079	1.341	4.391
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	120.000	130.000	104.000	76.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	135.000	120.000	130.000	104.000	76.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	85.000	60.000	80.000	71.000	56.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	85.000	60.000	80.000	71.000	56.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	79	75	68	58	44
Dirigenti	1	1	1	-	-
Impiegati	45	40	34	30	21
Operai	33	34	33	28	23
Costo del personale	5.628	5.293	4.415	4.071	2.995

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia privata	98,9	99,3	98,7
Edilizia pubblica	0,5	0,2	0,6
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	0,6	0,5	0,7

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	60,0	25,0	29,0
Edilizia ricettiva	24,0	18,0	21,0
Edilizia terziaria/direzionale	8,0	45,0	33,0
Edilizia industriale/logistica	8,0	12,0	17,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	68,0	62,0	48,0
Ristrutturazione	32,0	38,0	52,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Edificio residenziale Via Marco Polo - Marco Polo Sviluppo Srl	Milano	Residenziale	2020	18.586	100,0
East Garden via dei Canzi - Aroned 2001 Srl	Milano	Residenziale	2021	19.457	100,0
Bosco Naviglio - Milano 5,0 Srl	Milano	Residenziale	2022	36.500	100,0
Edificio residenziale in via Moscova 64 Milano - Moscova 64 Srl	Milano	Residenziale	2022	12.000	100,0

• 26 •

Garc

Scende in classifica quest'impresa nata in origine come società di servizi per l'edilizia che oggi opera come general contractor per oltre la metà nell'edilizia industriale/logistica. Nel 2022 preoccupa un indebitamento finanziario netto che vale oltre tre volte e mezzo il patrimonio.

L'impresa di Carpi (MO) nonostante incrementi per il secondo anno consecutivo il giro d'affari consolidato (più 3,3 per cento) e nel 2022 aumenti la quota in edilizia privata dal 68,8 al 76,6 per cento, perde due posizioni in questa classifica.

Nata a metà anni '70 si presenta nel suo sito in origine come società di servizi per l'edilizia che attraverso le sue maestranze e il suo parco macchine per il movimento terra potesse assumersi l'intera esecuzione dei lavori; successivamente, negli anni '90, dà vita alla divisione "costruzioni e infrastrutture" attiva nella progettazione e costruzione di edifici a uso civile e industriale. Oggi i servizi pesano solo per il 16,8 per cento sul fatturato, mentre l'edilizia (per il 2 per cento pubblica) supera i tre quarti.

Nel settore privato la realizzazione di edifici industriali/logistici rappresenta il core business pur sceso dal 71 al 54,6 per cento su base annua, seguita dal residenziale (26,8 per cento) e con quote marginali del terziario/direzionale e ricettivo (rispettivamente 2,2 e 1,3 per cento). Importante (14,9 per cento), e non abituale per un'impresa di costruzioni, è inoltre l'attività in demolizioni e bonifiche, il cui valore è più che raddoppiato nel 2022. L'attività di Garc si concentra nel centro-nord Italia e riguarda per il 55,4 per cento nuove realizzazioni e per il 44,6 per cento ristrutturazioni.

Il conto economico consolidato 2022 mostra da una parte ebitda ed ebit in crescita, rispettivamente del 21,5 e del 18,2 per cento, ma dall'altra un utile netto in calo del 59,6 per cento.

Lo stato patrimoniale di Garc si caratterizza per un indebitamento finanziario netto che subisce un peggioramento del 54,9 per cento risultando più di tre volte e mezzo maggiore del patrimonio netto in calo del 26,8 per cento.

Il portafoglio ordini, che per il 97,8 per cento riguarda lavori di edilizia privata, mostra un aumento del 26 per cento toccando il massimo valore del quinquennio. Tra le nuove commesse nel privato (scese dell'11,3 per cento rispetto all'esercizio precedente) si segnalano l'ampliamento dello stabilimento Kerakoll di Sassuolo (MO) da 53,3 milioni e il nuovo edificio di "finitura e delibera estetica" di Ducati a Bologna Borgo Panigale.

Dopo tre anni di calo l'organico (che include un solo dirigente) torna a salire dell'8,7 per cento con un incremento del costo del personale limitato all'1,9 per cento.

Garc è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI PDR74/2019, 14064-1/2019, B-corp (per la sostenibilità ambientale e sociale), UE 2015/2067 FGAS, ha ottenuto tre stelle di rating di legalità, ha approvato un modello di organizzazione e controllo ex dlgs. 231/01 e redige un codice di condotta fornitori e un codice etico.

SOCIETÀ: Garc Spa

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

SITO WEB: garcspa.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	92.129	89.191	77.164	80.611	60.441
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	70.543	61.369	60.097	47.740	39.528
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	n.d.	n.d.	n.d.
Ebitda	3.791	3.119	- 1.234	4.124	4.920
Ebit	2.458	2.080	- 1.269	1.285	2.570
Utile al netto delle imposte	672	1.662	- 3.086	934	2.257
Patrimonio netto	5.977	8.167	6.371	9.457	9.389
Posizione finanziaria netta	22.100	14.270	13.107	6.628	14.878
Portafoglio ordini a fine esercizio	134.736	106.966	61.043	80.244	62.812
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	131.772	102.844	56.424	67.767	45.835
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	94.568	107.958	49.713	95.767	93.061
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	90.312	101.840	49.070	76.251	64.890
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	250	230	260	271	276
Dirigenti	1	1	1	-	-
Quadri	6	-	-	-	-
Impiegati	154	137	150	142	132
Operai	89	88	109	105	138
Costo del personale	15.723	15.430	13.567	15.168	12.921

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia privata	76,6	68,9	77,9
Edilizia pubblica	2,0	6,7	5,1
Immobiliare	3,2	5,1	4,8
Servizi	16,8	19,3	12,2
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro - altri ricavi e proventi	1,4	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	26,8	16,7	5,9
Edilizia ricettiva	1,3	2,6	-
Edilizia terziaria/direzionale	2,2	3,0	1,8
Edilizia industriale/logistica	54,6	71,0	80,3
Altro (demolizioni e bonifiche)	14,9	6,5	7,6
Altro (urbanizzazioni)	0,2	0,2	4,5
Nuovo	55,4	73,0	75,0
Ristrutturazione	44,6	27,0	25,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
210164 - Nobel Srl - restauro scientifico ex caserma Fanti - Modena	Modena (MO)	Residenziale	2021	11.239	100,0
210111 - demoliz. e ricos. della frazione - Collespada (RI)	Accumoli (RI)	Residenziale	2021	22.200	100,0
220102 - KERAKOLL Spa - Ampliamento stabilimento K2X	Sassuolo (MO)	Industriale logistica	2022	53.256	100,0
210268 - DUCATI MOTOR HOLDING Spa - Nuovo edificio BSO2 - Bologna	Bologna (BO)	Industriale logistica	2022	6.300	100,0

· 27 ·

Guffanti A.

Dall'analisi della holding Ginvest risulta che l'impresa comasca sale molto in classifica.

La forte vocazione nell'attività immobiliare (attenuata però nel 2022) consente risultati record per tutti i dati reddituali nell'arco del quinquennio (oltre al minor indebitamento finanziario netto).

Grazie a un incremento del 60,3 per cento della cifra d'affari (desunta dal bilancio consolidato della holding Ginvest), dopo averla più che raddoppiata nell'esercizio precedente, l'impresa comasca guadagna nove posizioni in classifica.

Fondata nel 1972 a Guanzate (CO), Guffanti A. opera esclusivamente in edilizia privata con una forte vocazione nell'attività immobiliare anche se nel 2022 imprime un forte impulso dell'attività per conto terzi che per la prima volta quasi equivale ai lavori in conto proprio (49 per cento) grazie all'implementazione di interventi di riqualificazione energetica connessi al superbonus.

I cantieri sono molto concentrati geograficamente, distribuiti su un'area che va dal Comasco al Varesotto al confine con la Svizzera, e riguardano principalmente lavori di piccole dimensioni nel settore residenziale (che nel 2022 pesa per l'80 per cento del fatturato) mentre la realizzazione di edifici industriali e direzionali è limitata al restante 20 per cento equamente distribuito.

Se fino al 2020 i ricavi erano interamente prodotti nella realizzazione di nuove costruzioni, negli ultimi due anni le opportunità legate agli incentivi fiscali hanno provocato uno sviluppo dell'attività di ristrutturazioni arrivata nel 2022 a valere il 49 per cento.

Il conto economico consolidato nel 2022 registra numeri record in tutti i dati reddituali: l'ebitda cresce del 55,3 per cento, l'ebit del 61,7 per cento e l'utile netto del 63,4 per cento.

Anche lo stato patrimoniale mostra il minor indebitamento finanziario netto del quinquennio (meno 5,7 per cento, pur rimanendo piuttosto elevato in valore assoluto in linea con la natura immobiliare del gruppo), per il terzo anno consecutivo interamente

coperto dal capitale netto (più 14,9 per cento) che raggiunge il massimo dei cinque anni in esame.

La natura dell'impresa rende poco significativa l'analisi tradizionale del portafoglio ordini. Guffanti A., in coerenza con il piano di sviluppo aziendale, è impegnata in investimenti per la costruzione di nuovi appartamenti oltre al completamento di due retail park di proprietà ad Appiano Gentile e a Grandate (CO). In particolare, per quanto riguarda gli immobili residenziali propone costantemente sul mercato circa 150 unità a copertura dell'intera area geografica in cui opera: ogni qual volta il prodotto immobiliare offerto per tipologia o per area geografica scende sotto livelli prestabiliti sono immessi nel mercato nuovi immobili seguendo un approccio quasi industriale (tale cioè da minimizzare le scorte).

L'organico, che non include alcun dirigente, cresce del 23,8 per cento facendo salire il costo del personale del 25,8 per cento.

Guffanti A. è certificata UNI EN ISO 9001:2015, ha approvato un modello di organizzazione e controllo ex-dlgs. 231/01 e redige un codice etico. Il bilancio consolidato 2022 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	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	68.448	42.711	20.540	20.667	20.189
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	68.448	42.711	20.540	20.667	20.189
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	49,0	37,5	5,0	5,0	5,0
Ebitda	16.704	10.758	7.342	5.751	4.418
Ebit	15.242	9.428	6.320	4.647	3.287
Utile al netto delle imposte	10.084	6.173	3.077	1.148	257
Patrimonio netto	77.705	67.607	61.424	33.680	32.532
Posizione finanziaria netta	51.217	54.312	54.997	81.608	81.092
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	52	42	34	33	35
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	41	32	24	22	21
Operai	11	10	10	11	14
Costo del personale	2.899	2.304	1.654	1.662	1.741

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia privata	49,0	37,5	5,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	51,0	62,5	95,0
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	80,0	80,0	70,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	10,0	10,0	10,0
Edilizia industriale/logistica	10,0	10,0	10,0
Altro (specificare)	-	-	10,0
Nuovo	51,0	62,5	100,0
Ristrutturazione	49,0	37,5	-

• 28 •

Ecoin

Unica impresa siciliana in classifica, fa parte di un gruppo familiare diversificato e fa capo a una società immobiliare specializzata nella grande distribuzione e nella logistica.

Opera soprattutto nel Catanese con uno stato di salute invidiabile anche nello stato patrimoniale.

Fa il suo esordio in classifica in 28° posizione l'unica impresa siciliana che risulta avere i numeri. Nel 2022 incrementa il giro d'affari consolidato del 10,1 per cento, proseguendo il trend positivo che ha caratterizzato gli ultimi quattro esercizi (crescendo di oltre due volte e mezzo in quattro anni), interamente realizzato in edilizia privata.

Ecoin, che nasce nel 2007 a Catania e nel 2021 è trasformata da srl a spa, è soggetta alla direzione e coordinamento di Hub Services, società immobiliare specializzata nei servizi per la grande distribuzione organizzata e la logistica; fa parte della "galassia" del gruppo familiare Caruso che possiede anche una cava per l'estrazione dei materiali da costruzione, un impianto per la lavorazione dei materiali di risulta della demolizione di strade e immobili, uno per lo stoccaggio del cemento e uno per la lavorazione del prefabbricato in calcestruzzo armato.

L'attività dell'impresa si concentra in Sicilia con particolare attenzione all'area del Catanese anche se nel 2018 si segnala una sporadica quota di fatturato internazionale (12 per cento) riferita alla fornitura e montaggio di elementi prefabbricati nell'isola di Malta. La totalità del fatturato riguarda lavori di edilizia industriale/logistica per primarie realtà della grande distribuzione, nel tempo "fidelizzate".

Il conto economico mostra dati reddituali che per tutti i cinque anni in esame denotano una crescita costante dimostrando uno stato di salute invidiabile dell'impresa siciliana: nel 2022 l'ebitda aumenta del

52,5 per cento, l'ebit del 60,7 per cento e l'utile netto del 57,2 per cento.

Nello stato patrimoniale si nota un calo del 58,7 per cento dell'indebitamento finanziario netto (già esiguo nel 2021) ampiamente coperto da un capitale netto incrementato del 55,3 per cento.

Il portafoglio ordini può contare su numerose nuove commesse ottenute nell'ultimo esercizio a Catania tra cui: tre realizzazioni per l'apertura del quarto punto vendita siciliano del gruppo francese Leroy Merlin in zona Fontanarossa, nelle vicinanze dell'aeroporto, per un valore totale di 9,6 milioni e il polo logistico di Eurospin Sicilia da 6,5 milioni.

Nonostante la crescita di fatturato l'organico (che per il primo anno conta al suo interno un dirigente) si riduce del 9,2 per cento nel numero delle persone ma questo ridimensionamento non impedisce al costo del personale di subire un lieve aumento, pur limitato allo 0,8 per cento.

Ecoin è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015 e SA8000:2014, ma non ancora UNI EN ISO 45001:2018 e redige un codice etico.

SOCIETÀ: Ecoin Spa

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

SITO WEB: n.d.

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	62.352	56.608	30.581	23.515	26.504
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	62.352	56.608	30.581	23.515	26.504
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	24.714	16.210	8.138	4.329	3.458
Ebit	21.186	13.183	6.577	3.220	2.635
Utile al netto delle imposte	15.098	9.606	4.586	2.283	1.743
Patrimonio netto	39.577	25.478	15.872	5.843	6.061
Posizione finanziaria netta	498	1.206	- 583	700	- 122
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	139	153	142	124	130
Dirigenti	1	-	-	-	-
Impiegati	18	-	17	14	13
Operai	120	134	125	110	117
Costo del personale	6.139	6.092	5.446	4.886	5.028

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
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 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	-	-	-
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	100,0	100,0	100,0
Altro (specificare)	-	-	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Leroy Merlin Fontanarossa	Catania	Terziario	2022	9.600	100,0
Eurospin	Catania	Logistica	2022	6.500	100,0

· 29 ·

Nigro & C. Costruzioni

La maggiore impresa toscana dell'edilizia privata ha appena inaugurato a Firenze il prestigioso "Viola Park" progettato da Marco Casamonti.

Opera soprattutto nel direzionale/terziario e nell'industriale/logistica.

Riduce l'indebitamento finanziario a fronte di una miglior redditività.

La prima delle sole due imprese toscane in classifica guadagna tre posizioni grazie a un incremento della cifra d'affari civilistica 2022 del 38,6 per cento e all'aumento della quota in edilizia privata dal 96,2 al 100 per cento.

Nigro & C. Costruzioni viene fondata nel 2006 da Giovanni Nigro a Prato, affiancandola all'impresa individuale nata sei anni prima, e si specializza in edilizia privata (di cui 2 per cento immobiliare) abbandonando nell'ultimo esercizio la marginale attività nel pubblico svolta negli anni precedenti.

La società opera esclusivamente in Italia presidiando il mercato toscano e in particolare la piazza fiorentina rimasta sguarnita di grandi imprese (tanto che ha realizzato per la Fiorentina il prestigioso "Viola Park" progettato da Marco Casamonti da poco inaugurato), avvicinandosi nell'ultimo triennio a Milano attratta dalle sue importanti opportunità di investimento.

Il fatturato 2022 è rappresentato per il 55 per cento da lavori di edilizia direzionale/terziaria, per il 35 per cento da attività nell'industriale/logistica e per il restante 10 per cento nel residenziale, mentre il settore ricettivo (marginale negli scorsi anni) è del tutto accantonato. Le nuove realizzazioni, storicamente predominanti, salgono fino all'80 per cento del giro d'affari a scapito delle ristrutturazioni calate dal 33 al 20 per cento.

Il conto economico 2022 mostra ebitda e utile netto che, così come il valore della produzione, registrano il massimo valore del quinquennio con crescita rispettivamente del 73,9 e 31,7 per cento, mentre l'ebit interrompe il trend positivo degli scorsi anni con un calo del 6,7 per cento.

Lo stato patrimoniale mostra per la prima volta nei cinque anni in esame un indebitamento finanziario netto ridotto del 22,2 per cento pur confermandosi superiore a un capitale netto in crescita della stessa percentuale.

Il portafoglio ordini vale 100 milioni e può contare su 45 milioni di nuove commesse di edilizia privata tra cui si segnalano: a San Giuliano Terme (PI) la riqualificazione urbana dell'area dell'ex-"casa dello sconto" in cui saranno realizzati un parcheggio, un'area verde, due edifici per la grande distribuzione e alcune opere di viabilità per un valore di 20 milioni; a Firenze un nuovo centro logistico per il distributore di prodotti surgelati Emme Gel (9 milioni); a Milano tre progetti residenziali per un totale di 16 milioni.

Nonostante la crescita dimensionale l'organico, che include un solo dirigente, nel 2022 cala del 14,3 per cento tornando ai livelli del 2019 e riducendo il costo del personale del 10,6 per cento.

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



SOCIETÀ: Nigro & C. Costruzioni Srl

INDIRIZZO: Via Giuseppe Valentini, 38 - 59100 Prato

SITO WEB: nigrocostruzioni.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	62.309	45.101	31.847	31.568	21.818
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	62.309	43.391	30.423	30.091	20.518
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	2.250	1.294	2.042	962	641
Ebit	2.060	2.201	1.897	833	530
Utile al netto delle imposte	1.584	1.203	923	306	247
Patrimonio netto	5.076	4.155	2.808	1.985	1.729
Posizione finanziaria netta	8.488	10.905	9.938	3.674	3.381
Portafoglio ordini a fine esercizio	100.000	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	94.500	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	50.000	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	45.000	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	30	35	31	30	25
Dirigenti	1	1	1	1	1
Impiegati	11	12	11	10	10
Operai	18	22	19	19	14
Costo del personale	1.369	1.532	1.370	1.339	945

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia privata	98,0	97,0	88,7
Edilizia pubblica	-	2,0	4,5
Immobiliare	2,0	1,0	6,8
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	10,0	18,0	8,0
Edilizia ricettiva	-	2,0	4,6
Edilizia terziaria/direzionale	55,0	44,0	38,2
Edilizia industriale/logistica	35,0	34,0	49,2
Altro (specificare)	-	2,0	-
Nuovo	80,0	67,0	70,2
Ristrutturazione	20,0	33,0	29,8

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Nuova Pignone Srl	Firenze	Industriale	2022	3.846	100,0
Emmegel Srl	Firenze	Logistica	2022	8.990	100,0
Ferragamo	Sesto Fiorentino	Industriale	2022	2.500	100,0
Il Poggino	San Giuliano Terme	GDA	2022	20.000	100,0

· 30 ·

Ing. Ferrari

In una tradizione più che centenaria si evolve dalla specializzazione nell'impiantistica tecnica a quella di un general contractor a tutto tondo (con forti competenze tecnologiche). Forte della sua reputazione nella "Motor Valley" emiliana cresce con operazioni "m&a" diversificate.

Il calo di cifra d'affari civilistica 2022 (dopo l'importante crescita dell'esercizio precedente) e la quota in edilizia privata lievemente ridotta (dal 78 al 77,3 per cento) costano all'impresa modenese la perdita di 13 posizioni in classifica.

Ing.Ferrari viene fondata dall'imprenditore Carlo Ferrari nel lontano 1917 ponendosi dapprima come realtà specializzata nella realizzazione di impianti tecnici per l'edilizia per poi più recentemente sviluppare le competenze che le hanno consentito di trasformarsi in un general contractor a tutti gli effetti in particolare nella realizzazione di costruzioni industriali sofisticate.

Grazie a una posizione geografica favorevole al centro della cosiddetta "Motor Valley" l'impresa ha negli anni stretto importanti rapporti con alcuni dei più importanti brand dell'automotive italiana quali Ferrari, Lamborghini, Dallara e Ducati.

Nell'ultimo quinquennio ha intrapreso una politica di crescita esterna tramite operazioni di m&a quali: l'acquisto nel 2018 del 75 per cento di Sae Scientifica, società sviluppatasi nel global procurement e nelle apparecchiature farmaceutiche, nel 2019 di Team.Clima, attiva negli impianti frigoriferi industriali e civili, e nel 2021 di Techlan, specializzata in sistemi ICT.

La riduzione del fatturato 2022 ha ripercussioni sui dati reddituali che per la prima volta nei cinque anni in esame risultano negativi: l'ebitda passa da più 2,1 a meno 1,8 milioni, l'ebit da più 1,3 a meno 2,7 milioni e il risultato netto da più 2,1 a meno 1,7 milioni.

Anche lo stato patrimoniale mostra numeri in peggioramento con la posizione finanziaria netta per la prima volta nel periodo analizzato risulta passiva per 1,5 milioni senza per ora destare preoccupazio-

ni essendo ampiamente coperta dal capitale netto pur in calo del 20 per cento.

A livello commerciale in compenso il 2022 si rivela molto positivo: il portafoglio ordini infatti cresce del 37,3 per cento anche grazie a nuove commesse che nel solo privato si incrementano dell'8,4 per cento. Tra i numerosi contratti firmati nell'ultimo anno spiccano un nuovo edificio industriale a Firenze per la società produttrice di bigiotteria e pelletteria Leo-France (38 milioni); a Milano il terzo proton center dell'Istituto Europeo di Oncologia in Italia progettato da General Planning (gruppo DBA) (22 milioni); l'ampliamento del centro tecnico della casa automobilistica Ferrari a Maranello (MO) (17 milioni) e un edificio per la sterilizzazione di dispositivi medici a Minerbio (BO) per la società Sterigenics (11 milioni).

Rispetto alla cifra d'affari l'organico si riduce meno (del 4,9 per cento) pur in presenza di un aumento del costo del personale del 2,3 per cento.

Ing. Ferrari è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015 e UNI EN ISO 45001:2018, ma non redige ancora un codice etico. Il bilancio civilistico 2022 è revisionato da HLB Analisi.



SOCIETÀ: Ing. Ferrari Spa

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

SITO WEB: ingferrari.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	80.171	96.157	69.709	71.462	51.994
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	62.000	75.000	51.500	52.650	36.703
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	- 1.848	2.090	892	2.687	1.905
Ebit	- 2.695	1.284	208	1.939	1.446
Utile al netto delle imposte	- 1.662	2.054	256	1.372	1.002
Patrimonio netto	6.653	8.312	6.263	6.007	4.635
Posizione finanziaria netta	1.495	- 6.530	- 9.620	- 711	- 8.061
Portafoglio ordini a fine esercizio	103.000	75.000	55.500	55.000	47.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	80.000	62.000	52.000	52.000	35.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	120.000	95.000	90.000	75.000	70.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	90.000	83.000	79.000	62.000	60.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	232	244	229	227	190
Dirigenti	1	1	1	1	1
Impiegati	127	127	119	108	90
Operai	104	116	109	118	99
Costo del personale	15.565	15.217	12.460	12.536	10.555

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia privata	45,0	35,0	33,5
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	23,0	25,0	24
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	32,0	40,0	42,5
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	-	-	-
Edilizia ricettiva	-	0,7	0,5
Edilizia terziaria/direzionale	25,0	25,5	19,0
Edilizia industriale/logistica	75,0	73,8	80,5
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	80,0	85,0	78,5
Ristrutturazione	20,0	15,0	21,5

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Sprintgas - Nuovo edificio commerciale Bologna	Bologna	Terziario	2022	9.500	100,0
Sterigenics - Nuovo edificio sterilizzazione Minerbio	Minerbio (BO)	Industriale	2022	11.000	100,0
Ferrari - Ampliamento Centro Tecnico	Maranello (MO)	Industriale	2022	17.000	100,0
IEO Istituto Europeo di Oncologia - IEO 3	Milano	Ospedaliero	2022	22.000	100,0

• 31 •

Alpha General Contractor

Seconda impresa toscana, esordisce in classifica con una storia aziendale recente incentrata sugli interventi agevolati di riqualificazione energetica e antisismica.

Ma è pronta a riposizionarsi nel mercato dell'edilizia ricettiva.

Nel 2022 tutti gli indici di redditività sono in miglioramento.

La *newco* fiorentina esordisce in 31° posizione in classifica grazie a una crescita del 23,7 per cento della cifra d'affari civilistica 2022 dopo che nell'esercizio precedente era passata dal fatturare 658 mila euro a 49,2 milioni (posizionandosi sempre 31° nell'ultimo aggiornamento della graduatoria su dati 2021).

Alpha General Contractor ha, come tale, una storia recente: nasce nell'ottobre 2019 a Sesto Fiorentino (FI) con lo scopo di organizzare tutte le esperienze e competenze maturate dal 2007 dal gruppo di appartenenza Finres al fine di gestire nel loro insieme e attività operative nel campo del *construction management* e ponendosi come contraente unico in interventi di riqualificazione energetica "superbonus" e antisismica "sismabonus". Questa specializzazione fa sì che l'impresa sia attiva esclusivamente in edilizia privata residenziale e che i lavori di ristrutturazione pesino per il 100 per cento sul valore della produzione. Se la maggioranza dei contratti riguarda lavori in Toscana, non mancano commesse acquisite anche in Piemonte e in Emilia-Romagna. Nei suoi primi tre anni di vita l'azienda può vantare circa 400 progetti elaborati, 2 mila unità immobiliari oggetto di intervento, 150 mila mq di ponteggi montati e 120 mila mq di ristrutturazioni realizzate.

In risposta al termine decretato dal Governo degli incentivi fiscali "superbonus" l'impresa sembra essere stata pronta a riposizionarsi prontamente sul mercato come dimostrano almeno quattro lavori di edilizia ricettiva acquisiti in questo 2023: la realizzazione ex-novo di una residenza sanitaria assistita a Santa Maria a Monte (PI), la trasformazione dell'antico borgo di Castiglionchio a Rignano

sull'Arno (FI) in un relais di lusso, la ristrutturazione della Certosa di Firenze con realizzazione di una nuova struttura ricettiva annessa, oltre che la riqualificazione del complesso dell'ex-Caserma Ferrucci di Firenze in un centro polifunzionale per anziani.

La redditività nel 2022 mostra un generale miglioramento di tutti i suoi numeri: l'ebitda cresce del 40,7 per cento, l'ebit del 40,4 per cento e l'utile netto del 36 per cento.

La posizione finanziaria netta si conferma attiva ma peggiora del 67 per cento mentre il patrimonio netto si incrementa a un ritmo di poco inferiore: 61,7 per cento.

Il portafoglio ordini, grazie ai numerosi interventi di efficientamento energetico acquisiti, nel 2022 raggiunge un valore di 140 milioni, quasi tre volte il fatturato.

La forza lavoro, oltre a più che raddoppiare nel numero degli addetti (più 123,1 per cento) quasi quadruplicando il costo del personale, per il primo anno vede la presenza di un dirigente.

Alpha General Contractor è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI PDR 125 e UNI EN ISO 39001:2016 e inoltre redige un codice etico.

SOCIETÀ: Alpha General Contractor Srl

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

SITO WEB: www.alphagc.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	60.838	49.198	658	-	-
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	60.838	49.198	658	-	-
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	25.486	18.112	301	-	-
Ebit	25.425	18.102	300	-	-
Utile al netto delle imposte	25.790	18.754	300	-	-
Patrimonio netto	21.818	13.489	217	-	-
Posizione finanziaria netta	33.582	20.358	534	-	-
Portafoglio ordini a fine esercizio	140.000	-	-	-	-
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	140.000	-	-	-	-
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	116	52	3	-	-
Dirigenti	1	-	-	-	-
Impiegati	48	18	3	-	-
Operai	67	34	-	-	-
Costo del personale	4.238	1.071	18	-	-

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
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 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	100,0	100,0	100,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	-	-	-
Ristrutturazione	100,0	100,0	100,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Via Valarioti 1-2-3	Impruneta (FI)	Residenziale	2021	5,069	100,0
Via Respighi	Salsomaggiore (PR)	Residenziale	2021	5,765	100,0
Viale Padova	Valenza (AL)	Residenziale	2021	6,782	100,0
Via Baccio da Montepupo	Firenze	Residenziale	2021	2,653	100,0
Via Aurelia 198/202	Viareggio (LU)	Residenziale	2021	3,668	100,0
Piazza delle poste nuove	Campi Bisenzio (FI)	Residenziale	2021	4,569	100,0
Via Dainelli 2/10	Empoli (FI)	Residenziale	2021	3,620	100,0

• 32 •

Cospe

Scende molto in classifica anche perché sposta il core business dall'edilizia industriale/logistica verso la terziaria/direzionale e la residenziale. Accantonamenti prudenziali penalizzano il conto economico a fronte di un netto peggioramento dell'indebitamento finanziario.

La riduzione del 7,8 per cento della cifra d'affari civilistica, che interrompe la crescita che ha caratterizzato il precedente quinquennio, è solo lievemente attenuata dalla quota in edilizia privata passata da 99,1 a 99,9 per cento ma costa ugualmente 11 posizioni all'impresa bergamasca.

Nata a San Paolo d'Argon (BG) nel 2005, Cospe è attiva esclusivamente in edilizia (sempre più marginalmente pubblica) concentrando i propri lavori nell'Italia del Nord e operando prevalentemente in conto terzi (le iniziative in conto proprio calano infatti nel 2022 dal 18,1 al 4,9 per cento, e fino al 2018 erano del tutto assenti).

La costruzione di edifici industriali/logistici che negli ultimi anni ha sempre rappresentato il *core business* dell'azienda, nel 2022 cala al 12,6 per cento in favore del terziario/direzionale (salito dal 16,8 al 47,3 per cento) e del residenziale (dal 23,1 al 39,8 per cento), mentre il ricettivo crolla dall'11,2 allo 0,3 per cento. Le nuove realizzazioni si confermano predominanti rispetto alle ristrutturazioni nonostante una lieve riduzione dal 90,3 all'89,4 per cento.

Il conto economico civilistico 2022 si segnala per un incremento dell'ebitda dello 0,5 per cento ma una riduzione dell'ebit e dell'utile netto (rispettivamente del 7 e del 31,4 per cento) causata da maggiori accantonamenti prudenzialmente apportati e dall'aumento dell'onerosità degli oneri finanziari a seguito dell'incremento dell'Euribor (il tasso interbancario di riferimento).

L'indebitamento finanziario netto si appesantisce del 47,3 per cento e per il secondo anno conse-

cutivo risulta maggiore del patrimonio netto, pur salito del 12,5 per cento.

Nel 2022 il portafoglio ordini per la prima volta nei cinque anni in esame subisce una piccola frenata (meno 1,6 per cento) con un calo della quota in edilizia privata passata dal 99,3 al 97,7 per cento.

Tra le commesse acquisite nell'ultimo esercizio l'impresa segnala la realizzazione di "Heliora", edificio residenziale milanese di nove piani progettato dallo studio Ingegneria Dominoni su iniziativa di Filcasa (del valore di 11,2 milioni).

Nel 2022 nonostante il calo del fatturato la forza lavoro (che non include alcun dirigente) si conferma stabile rispetto all'esercizio precedente, ma con un aumento del costo del personale del 5,3 per cento.

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 suo bilancio civilistico 2022 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	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	60.473	65.580	53.847	45.020	30.185
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	0,4	0,8
Valore della produzione nella sola edilizia privata	60.419	65.006	53.807	45.020	30.185
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	0,4	0,8
(di cui per conto terzi, in %)	95,1	81,9	97,7	96,7	100,0
Ebitda	4.252	4.231	4.906	3.682	2.990
Ebit	3.581	3.852	4.524	3.367	2.526
Utile al netto delle imposte	1.832	2.669	3.295	2.382	1.773
Patrimonio netto	14.308	12.718	9.861	6.562	4.288
Posizione finanziaria netta	24.635	16.720	2.024	1.777	1.670
Portafoglio ordini a fine esercizio	61.047	62.034	55.299	41.696	39.656
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	0,5
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	59.617	61.581	54.907	41.696	39.656
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	49	49	41	34	26
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	27	26	21	15	11
Operai	22	23	20	19	15
Costo del personale	3.208	3.047	2.419	1.953	1.350

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia privata	100,0	99,1	99,9
Edilizia pubblica	-	0,9	0,1
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	39,8	23,1	11,4
Edilizia ricettiva	0,3	11,2	14,1
Edilizia terziaria/direzionale	47,3	16,8	9,9
Edilizia industriale/logistica	12,6	48,9	64,6
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	89,4	90,3	95,0
Ristrutturazione	10,6	9,7	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 (%)
Complesso Residenziale_Via Botticelli	Milano	Residenziale	2019	15.200	n.d.
Completamento Hotel_Via Briantea	Bergamo	Alberghiero	2020	12.400	n.d.
Complesso Residenziale_Via Olgiati	Milano	Residenziale	2020	7.392	n.d.
Deposito Surgelato	Verona	Industriale	2020	12.300	n.d.
Centro Polifunzionale	Vimercate	Direzionale-Uffici	2021	12.089	n.d.
Complesso Residenziale_Via Valcava	Milano	Residenziale	2022	11.200	n.d.

· 33 ·

Grassi & Crespi

L'antica e nota impresa milanese cerca di differenziarsi dalla sua città (dove peraltro realizza il "villaggio olimpico") approdando a Firenze.

L'edilizia residenziale privata resta del tutto dominante con sempre più ristrutturazioni.

Si segnala un forte incremento del portafoglio ordini.

Nonostante una crescita del giro d'affari civilistico 2022 del 21,1 per cento e un leggero aumento della quota in edilizia privata dal 99,6 a 99,9 per cento l'impresa milanese non guadagna posizioni in classifica, ma al contrario ne perde tre.

Fondata a Milano nel 1927 da Giuseppe Grassi ed Emilio Crespi, Impresa Costruzioni Grassi & Crespi è attiva esclusivamente in edilizia (solo marginalmente pubblica) per conto terzi con un importante presidio del capoluogo lombardo dal quale sta cercando di differenziarsi come provano due commesse acquisite a Firenze nel 2022.

Tutti i lavori riguardano edifici residenziali o direzionali/terziari: i primi hanno incrementato la propria quota di ricavi dal 79 all'83,2 per cento, i secondi sono calati dal 21 al 16,8 per cento. Se fino allo scorso anno le nuove realizzazioni superavano le ristrutturazioni (rappresentavano infatti il 52,6 per cento nel 2021), nell'ultimo esercizio queste ultime hanno incrementato il proprio peso sul giro d'affari fino al 79,1 per cento.

Il conto economico 2022, nonostante il maggior fatturato del quinquennio, mostra ebitda ed ebit in calo rispettivamente del 34,8 e del 41,3 per cento, ma l'utile netto registra il massimo valore dei cinque anni in esame crescendo di oltre quattro volte e mezzo rispetto al 2021.

Per il secondo anno consecutivo lo stato patrimoniale registra una posizione finanziaria netta attiva, ma peggiorata del 29,7 per cento, mentre il capitale netto migliora del 18,5 per cento.

Il portafoglio ordini (al 100 per cento nel privato), grazie a nuove commesse incrementate del 55 per cento, aumenta del 67,8 per cento. Tra i contratti firmati nel 2022 si segnalano: a Milano i lavori di

riqualificazione dell'ex-scalo ferroviario di Porta Romana per la realizzazione, in ati con CEV e la società impiantista Milani, del villaggio olimpico di "Milano-Cortina 2026" progettato dalla grande società di architettura statunitense SOM (152 milioni, 37,2 per cento di pertinenza Grassi & Crespi), oltre che "Oasi Isola", edificio residenziale firmato da Scandurra Studio Architettura per conto di Kervis Sgr (11,9 milioni); a Firenze due lavori in ati al 50 per cento con Aedes: il restauro e risanamento conservativo di due edifici residenziali dell'ex-Manifattura Tabacchi denominati "Anilla" e "Puro", progettati da Patricia Urquiola e dallo studio Q-bic (20,3 milioni) e la riqualificazione di un immobile terziario per conto di Bel a Scandicci (13,7 milioni).

La crescita dimensionale comporta un aumento della forza lavoro (tra cui due dirigenti) del 9 per cento e del costo del personale dell'8,6 per cento. Grassi & Crespi è certificata UNI EN ISO 9001:2015 e UNI EN ISO 14001:2015, ha ottenuto il rating di legalità, ha sottoscritto il protocollo di legalità ANCE/Ministero dell'Interno, ha approvato un modello di organizzazione e controllo ex-d.lgs. 231/01 e redige un codice etico. Il bilancio civilistico 2022 è revisionato da BDO Italia.



SOCIETÀ: Impresa Costruzioni Grassi & Crespi Srl

INDIRIZZO: Via G. Cadolini, 32 - 20137 Milano

SITO WEB: grassiecrespi.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	57.047	47.116	45.790	47.100	19.057
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	57.004	46.946	45.790	47.100	19.057
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	549	842	137	495	-146
Ebit	509	867	240	460	311
Utile al netto delle imposte	2.010	430	298	260	197
Patrimonio netto	9.686	8.176	8.146	7.448	7.188
Posizione finanziaria netta	- 396	- 563	301	- 383	810
Portafoglio ordini a fine esercizio	132.590	79.000	80.000	90.000	85.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	132.590	79.000	80.000	90.000	85.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	115.107	74.248	25.150	90.000	72.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	115.107	74.248	25.150	90.000	72.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	73	67	68	58	52
Dirigenti	2	2	2	3	3
Impiegati	43	38	41	35	31
Operai	28	27	25	20	18
Costo del personale	5.680	5.230	4.470	4.263	3.311

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia privata	99,9	99,6	100,0
Edilizia pubblica	0,1	0,4	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	83,2	79,0	69,4
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	16,8	21,0	30,6
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	20,9	52,6	62,5
Ristrutturazione	79,1	47,4	37,5

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Coima SGR Spa Real. nuovo Villaggio Olimpico "Milano-Cortina 2026" ex scalo ferroviario di Porta Romana - In ATI	Milano	Terziario residenziale	2022	152.080	37,2
Kervis SGR Spa Real. nuovo fabbricato via Alserio 22	Milano	Residenziale	2022	11.900	100,0
M.T. Manifattura Tabacchi Spa Rest. e risan. conservativo edif. 7 e 12 via delle Cascine 35 - In ATI	Firenze	Residenziale terziario	2022	20.298	50,0
BEL Spa Riqualf. immobile via Pantin 1 - In ATI	Scandicci FI	Terziario	2022	13.653	50,0

· 34 ·
Fast

Tra le sette imprese bergamasche in classifica questa fa il suo esordio con un notevole incremento del fatturato. Si specializza in edifici industriali in collaborazione con società di prefabbricazione e in complessi logistici.

Ma nel 2022 i dati reddituali calano per la prima volta nel quinquennio.

Altra esordiente rispetto alla pubblicazione dello scorso anno è l'impresa bergamasca che, grazie a una crescita della cifra d'affari consolidata del 66,7 per cento nell'ultimo esercizio, al culmine di un trend positivo iniziato nel 2020, si inserisce in 34° posizione (era 47° nell'aggiornamento della graduatoria effettuato dopo la pubblicazione del Rapporto 2022 su dati 2021).

Fast viene costituita nel 2009 (ma può contare sulla trentennale esperienza nel settore dei soci fondatori) a Bergamo ponendosi sul mercato come general contractor specializzato nella realizzazione di edifici chiavi in mano. È attiva esclusivamente nel mercato domestico (soprattutto nel centro-nord Italia) in edilizia privata realizzando ex-novo edifici industriali in collaborazione con società di prefabbricazione certificate e in complessi logistici con annesse zone uffici. L'impresa segnala tra i propri clienti numerosi primari operatori del settore quali Dhl, Sda (Poste Italiane), sviluppatori quali Kryalos, Logicor, Panattoni, Prologis e realtà industriali italiane e internazionali come Carapelli, Fasma, L'Oréal, ...

Se il conto economico civilistico negli ultimi tre anni ha registrato un'incessante crescita a livello di fatturato lo stesso discorso non vale per i dati reddituali che nel 2022 mostrano il primo calo del quinquennio: l'ebitda si riduce del 48,7 per cento, l'ebit del 42,2 per cento e l'utile netto del 52,1 per cento.

Lo stato patrimoniale conferma la posizione finanziaria netta attiva ma essa si riduce a soli mille (simbolici) euro, mentre il capitale netto, come visto per la redditività, subisce un calo per la prima volta nei cinque anni in esame (meno 14,6 per cento).

Il portafoglio ordini a fine 2022 si arricchisce di numerose commesse tra cui l'impresa segnala tre centri logistici, due nel Milanese (a Lainate e a Vignate) e uno a Rolo (RE), per un valore totale di 28,3 milioni. A questi si aggiunge nel 2023, per conto di Savills IM, lo sviluppo logistico dell'area di Castelletto Cervo (BI), progetto firmato dalla società di ingegneria SFRE che prevede l'espansione del capannone esistente grazie alla realizzazione di una nuova struttura di 26 mila mq (di cui 800 mq a uso ufficio) che sarà certificata LEED Gold (per un valore di 16,2 milioni).

La forza lavoro, che ancora non prevede la presenza né di dirigenti né di operai (come è tipico di chi si pone come general contractor puro), subisce nel 2022 una riduzione del 5 per cento ma ciò non impedisce al costo del personale di più che raddoppiare.

Fast possiede la certificazione UNI EN ISO 9001:2015, ma non UNI EN ISO 14001:2015 e UNI EN ISO 45001:2018 e non redige ancora un codice etico.



SOCIETÀ: Fast Srl

INDIRIZZO: Via Silvio Spaventa, 7 - 24122 Bergamo

SITO WEB: fastcostruzioni.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	55.643	33.373	14.884	9.219	11.332
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	55.643	33.373	14.884	9.219	11.332
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	769	1.498	667	373	319
Ebit	826	1.430	616	344	289
Utile al netto delle imposte	453	945	419	231	194
Patrimonio netto	1.450	1.697	766	437	398
Posizione finanziaria netta	- 1	- 998	- 1.419	n.d.	n.d.
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	19	20	n.d.	n.d.	n.d.
Dirigenti	-	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Impiegati	7	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Operai	-	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Costo del personale	1.529	727	396	252	141

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
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 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	-	-	-
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	100,0	100,0	100,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	100,0	100,0	100,0
Ristrutturazione	-	-	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Centro logistico	Rolo	Industriale/ logistica	2022	10.392	100,0
Centro logistico	Vignate	Industriale/ logistica	2022	11.200	100,0
Centro logistico	Lainate	Industriale/ logistica	2022	6.700	100,0
Centro logistico	Biella	Industriale/ logistica	2023	16.200	100,0

· 35 ·

Nessi & Majocchi

**L'antica impresa comasca mette a segno un risultato prestigioso:
il premio come miglior albergo al mondo del Passalacqua di Moltrasio.
Mentre il peggioramento del conto economico
e dello stato patrimoniale non destano alcuna preoccupazione.**

Il calo del fatturato, che segue due anni di crescita consecutivi, costa all'impresa comasca 13 posizioni in classifica.

Nessi & Majocchi nasce nel lontano 1926 su iniziativa degli imprenditori Venanzio Nessi e Angelo Majocchi e, se inizialmente operava nella realizzazione di opere civili, oggi è specializzata in edilizia privata (al punto che essa rappresenta la totalità dei ricavi) in conto terzi lavorando principalmente nelle aree del Comasco e del Milanese. L'estero, che nel 2022 vale il 3,6 per cento del giro d'affari, è dovuto alla ristrutturazione dell'hotel 5 stelle Safir ad Algeri, commessa alla quale l'impresa lavora in un raggruppamento temporaneo con Vittadello e con la consulenza ingegneristica di Pras Tecnica Edilizia.

L'edilizia residenziale è il settore di riferimento dell'impresa e pesa per il 43,4 per cento della produzione, seguono il terziario/direzionale (21,7 per cento), l'industriale/logistico (12,9 per cento) e il ricettivo (9,4 per cento), settore in cui ha restaurato l'hotel Passalacqua di Moltrasio (CO) premiato come miglior albergo al mondo 2023 nella classifica "The World's 50 Best Hotels"(!). Inoltre salgono dal 5,1 al 12,6 per cento gli interventi di efficientamento legati ai bonus fiscali tanto che le ristrutturazioni in genere salgono dal 34,6 al 44,5 per cento. Dopo il forte aumento del 2021, il conto economico nell'ultimo esercizio mostra un generale peggioramento dei dati reddituali: l'ebitda cala del 21,9 per cento, l'ebit dell'8,5 per cento e l'utile netto del 42,6 per cento.

Anche l'indebitamento finanziario netto, dopo il miglioramento del 2021, si appesantisce del 50,7 per cento, ma si conferma del tutto coperto dal patrimonio netto che registra un più 1,7 per cento. A fine 2022 il portafoglio ordini vale 95 milioni ed

evidenzia tra le nuove commesse acquisite nell'esercizio: la nuova sede Moncler progettata da ACPV Architects nel quartiere milanese Symbiosis per conto di Covivio (in ati al 45 per cento con Colombo Costruzioni, AZA Aghito Zambonini ed Elettromeccanica Galli Italo per un valore di 51,2 milioni); la riqualificazione, ancora in ati con Elettromeccanica Galli Italo, di un edificio direzionale nei pressi dello scalo di Porta Romana a Milano per conto di Cromwell su progetto di Degw/Lombardini22 (26,4 milioni, 70 per cento di pertinenza Nessi & Majocchi); la prima fase della ristrutturazione dell'hotel Splendido di Portofino (GE) su progetto di Lombardini22 (19,7 milioni) e dell'hotel Britannia Excelsior di Cadenabbia (CO) firmata Artelia Italia, per fare posto al nuovo "Lake Como Edition" by Marriott (35 milioni).

Quanto all'organico (in cui sono assenti i dirigenti) esso cresce del 4,1 per cento ma il costo del personale diminuisce dell'1 per cento.

Nessi & Majocchi è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018 e redige un codice etico.



NESSI & MAJOCCHI

SOCIETÀ: Nessi & Majocchi Spa

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

SITO WEB: nessimajocchi.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	55.635	64.222	48.964	40.478	43.781
(di cui all'estero, in %)	3,6	1,7	4,6	5,4	3,5
Valore della produzione nella sola edilizia privata	55.635	64.222	48.964	40.478	43.781
(di cui all'estero, in %)	3,6	1,7	4,6	5,4	n.d.
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	1.293	1.656	411	1.214	2.774
Ebit	1.224	1.337	204	797	1.989
Utile al netto delle imposte	263	458	-395	137	852
Patrimonio netto	15.568	15.305	14.847	14.622	15.147
Posizione finanziaria netta	11.034	7.320	11.883	10.308	7.709
Portafoglio ordini a fine esercizio	95.000	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	10,0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	95.000	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	10,0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Numero dipendenti	77	74	74	71	72
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	64	59	59	55	55
Operai	13	15	15	16	17
Costo del personale	6.277	6.338	5.326	5.536	5.414

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
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 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	43,4	59,4	37,8
Edilizia ricettiva	9,4	11,1	35,5
Edilizia terziaria/direzionale	21,7	19,1	17,2
Edilizia industriale/logistica	12,9	5,3	0,2
Ristrutturazioni con bonus fiscali	12,6	5,1	9,3
Nuovo	55,5	65,4	45,8
Ristrutturazione	44,5	34,6	54,2

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Realstep	Milano	Terziario	2021	15.250	100,0
Moncler - Covivio	Milano	Terziario	2022	51.200	45,0
Cromwell	Milano	Terziario	2022	26.350	70,0
Hotel Splendido 1 fase	Portofino	Ricettivo	2022	19.700	100,0
Hotel Britannia - Kryalos	Como-prov.	Ricettivo	2022	35.000	100,0

· 36 ·

Setten Genesisio

Dopo essersi fatta apprezzare nella ristrutturazione dell'ex-Manifattura Tabacchi di Firenze torna a concentrarsi su Venezia nel settore alberghiero (anche se domina il direzionale/terziario). Il conto economico mostra i migliori valori del quinquennio così come lo stato patrimoniale.

Dopo il forte calo dimensionale del 2020, l'impresa trevigiana per il secondo anno consecutivo incrementa il giro d'affari civilistico del 34,9 per cento, ma perde cinque posizioni in classifica anche per via della riduzione della quota in edilizia privata dal 71,7 al 64,8 per cento.

Fondata nel 1979 a Oderzo (TV) dall'omonimo titolare (oggi affiancato dai due figli), Setten Genesisio si specializza in lavori di edilizia (che tra privata e pubblica raggiunge il 94,9 per cento del fatturato) mentre l'impegno nelle infrastrutture è limitato al 3,6 per cento.

Ad eccezione dei lavori per un resort nelle Antille Francesi, che fino al 2020 avevano rappresentato una piccola quota di fatturato internazionale, l'impresa opera esclusivamente in Italia presidiando importanti piazze come Firenze (dove ha partecipato al recupero dell'ex-Manifattura Tabacchi), Milano e soprattutto Venezia.

Nel 2022 il settore predominante è l'edilizia direzionale/terziaria che pesa per il 74,2 per cento del fatturato nel privato (era il 38,9 per cento nel 2021), seguita dal ricettivo (13,6 per cento) e residenziale (calato dal 40 all'11,2 per cento), mentre l'industriale/logistico che nel 2019 rappresentava un quarto dei ricavi, nell'ultimo esercizio è del tutto assente. Le ristrutturazioni sono sempre predominanti sui lavori ex-novo ma risultano in calo dal 74,6 al 64,9 per cento.

Il conto economico 2022 registra dati reddituali in forte aumento con l'ebit quasi quadruplicato, mentre ebitda e utile netto più che raddoppiano e raggiungono il massimo valore del quinquennio. A livello di stato patrimoniale l'indebitamento finanziario netto prosegue il trend positivo del

periodo in esame migliorando del 23,1 per cento e risultando ampiamente coperto dal capitale netto in crescita del 7,2 per cento.

Il portafoglio ordini (al livello massimo dei cinque anni in esame) cresce del 22 per cento grazie a nuovi contratti record quasi perfettamente suddivisi tra privato e pubblico. Tra i 66 milioni di nuove commesse acquisite nel 2022 spiccano i lavori di ristrutturazione, firmata Alberto Torsello e dai designer di BAR Studio, del prestigioso hotel Bauer di Venezia (inaugurato con funzione ricettiva nel 1880) che al momento della riapertura comprenderà 111 suite, due ristoranti, due bar, una piscina, un'area retail di lusso da 2.400 mq e un "rooftop garden".

L'organico (che conta tre dirigenti) nel 2022 cresce del 2,3 per cento tornando al livello del 2019 e provocando un incremento del costo del personale (ma limitato al 3,2 per cento).

Setten Genesisio è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018 e SA 8000:2014, ha ottenuto il rating di legalità, è inserita nella white list della prefettura di Treviso delle società non soggette a infiltrazioni mafiose e nell'Anagrafe Antimafia degli Esecutori del Ministero dell'Interno, oltre a redigere un codice etico.



we are builders

SOCIETÀ: Setten Genesisio Spa

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

SITO WEB: settengenesisio.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	82.989	61.530	59.933	87.983	84.860
(di cui all'estero, in %)	-	-	0,3	0,9	11,9
Valore della produzione nella sola edilizia privata	53.791	44.101	54.661	80.805	81.700
(di cui all'estero, in %)	-	-	0,4	1,0	12,4
(di cui per conto terzi, in %)	99,8	99,3	98,6	98,9	98,0
Ebitda (Ebit + ammortamenti + accantonamenti + svalutazioni)	7.521	3.275	2.748	6.944	4.847
Ebit	2.963	767	731	5.644	4.286
Utile al netto delle imposte	2.105	819	218	889	1.128
Patrimonio netto	19.237	17.950	17.130	30.322	18.479
Posizione finanziaria netta	7.371	9.580	14.744	17.165	24.992
Portafoglio ordini a fine esercizio	272.000	223.000	206.000	162.000	156.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	0,3
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	164.000	151.000	135.000	156.000	144.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	0,3
Ordini acquisiti nell'esercizio	129.000	73.000	104.000	94.000	70.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	6,3
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	66.000	60.000	34.000	92.000	67.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	6,6
Numero dipendenti	133	130	129	133	130
Dirigenti	3	3	2	3	3
Impiegati	69	70	71	72	64
Operai	61	57	56	58	63
Costo del personale	8.906	8.634	8.345	8.471	7.855

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia privata	64,8	71,8	91,2
Edilizia pubblica	30,1	14,2	7,6
Immobiliare	0,2	0,5	0,1
Servizi	-	-	-
Concessioni	0,1	0,1	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	3,6	8,3	-
Altro (specificare)	1,1	5,1	1,1

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	11,2	40,0	18,3
Edilizia ricettiva	13,6	12,1	14,5
Edilizia terziaria/direzionale	74,2	38,9	48,1
Edilizia industriale/logistica	-	4,4	16,6
Altro (specificare)	0,9	4,6	2,5
Nuovo	35,1	25,4	34,8
Ristrutturazione	64,9	74,6	65,2

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Nuova area di premontaggio stabilimento di Marghera	Venezia	Industriale/logistica	2019	n.d.	100,0
Nuovo complesso scolastico sportivo	Milano	Scolastico/sportivo	2019	n.d.	51,0
Risanamento conservativo nell'area ex Richard Ginori	Milano	Terziario/direzionale	2019	n.d.	55,0
Riqualficazione e riconversione funzionale Ex Manifattura Tabacchi	Firenze	Polifunzionale	2021	n.d.	100,0
Ristrutturazione hotel Bauer in Sestiere S. Marco	Venezia	Ricettivo	2022	n.d.	100,0

· 37 ·

Strever

Entra in classifica una delle tre imprese abruzzesi, alla quale le opportunità del “superbonus” hanno permesso di triplicare le dimensioni. La forte crescita di fatturato è dovuta anche al forte impegno nelle ristrutturazioni edili del “cratere sismico delle Marche”.

Anche l'impresa abruzzese fa il proprio esordio in classifica in 37° posizione (era 43° nell'aggiornamento della graduatoria su dati 2021) grazie al terzo anno di crescita della cifra d'affari civilistica (più 35,4 per cento nel 2022) e all'aumento della quota in edilizia privata dall'87,4 all'89,9 per cento. Strever nasce nel 1974 a San Salvo (CH) specializzandosi in lavori edili (marginalmente pubblici) e presidiando principalmente l'area tra Abruzzo e Marche. Nell'ultimo biennio ha saputo sfruttare al meglio le potenzialità del “superbonus” triplicando le dimensioni e potendo vantare il primo intervento di efficientamento energetico/miglioramento sismico concluso in Italia: il condominio “Playa 1” di San Salvo su progetto di Newark Engineering. A riprova dell'impegnativo sviluppo aziendale che sta caratterizzando gli ultimi anni, l'impresa è implicata nella realizzazione di un nuovo *head-quarter* nella vicina area ex-Magneti Marelli dove sorgeranno un centro direzionale, uffici, magazzini e centro logistico.

Nel 2022 il 54 per cento del giro d'affari nel privato è rappresentato da lavori di edilizia residenziale (era il 34 per cento nell'esercizio precedente) e per il solo 2 per cento da industriale/logistica, mentre il restante 44 per cento riguarda lavori di ristrutturazione del “cratere sismico delle Marche”, nell'ambito di un programma di intervento risalente al 2016. Il conto economico 2022, oltre ai ricavi record, mostra i migliori dati reddituali del quinquennio a partire dall'ebitda in aumento del 64,2 per cento, l'ebit del 61,5 per cento e l'utile netto 54,4 per cento.

A livello di stato patrimoniale la posizione finanziaria netta torna attiva (per 10,4 milioni) dopo che

nel 2021 si era registrato l'unico anno del quinquennio in cui l'impresa risultasse indebitata (ma solo per 1,6 milioni), mentre il capitale netto mostra un incremento del 20,7 per cento.

Il portafoglio ordini nel 2022 si arricchisce di numerose commesse di riqualificazione energetica “superbonus” tra cui l'impresa segnala quelli a Pescara per il condominio “Acli Prima” da 8,9 milioni e a San Salvo (CH) per i condomini “Apollo 13”, “San Donato” e il nuovo “Playa 2” rispettivamente da 8,4, 6,8 e 5,8 milioni.

La forza lavoro, che comprende due dirigenti, nell'ultimo esercizio cresce del 14,5 per cento con un aumento del costo del personale del 18,3 per cento.

Strever possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI EN ISO 20400:2017, SA8000:2014, UNI EN ISO 39001:2016, UNI/PdR 125:2022 e UNI EN ISO 37001:2016, ha ottenuto tre stelle di rating di legalità, ha approvato un modello di organizzazione e controllo ex dlgs. 231/01 e redige un codice etico. Il bilancio civilistico 2022 è revisionato da PwC.



SOCIETÀ: Strever Spa

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

SITO WEB: strever.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	55.155	40.725	19.108	17.721	18.813
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	49.568	35.579	15.555	15.452	16.660
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	13.202	8.043	1.809	180	1.087
Ebit	11.952	7.401	1.591	37	958
Utile al netto delle imposte	7.754	5.022	1.028	105	836
Patrimonio netto	18.969	15.712	11.580	10.564	11.698
Posizione finanziaria netta	- 10.408	1.634	- 1.426	- 890	- 212
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	71	62	53	44	30
Dirigenti	2	2	2	2	2
Impiegati	33	33	23	21	15
Operai	36	27	28	21	13
Costo del personale	3.975	3.361	2.837	2.345	1.794

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia privata	98,0	99,0	82,0
Edilizia pubblica	2,0	1,0	18,0
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	54,0	34,0	30,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	2,0	6,0	-
Altro (ristrutturazione crate-re sisma Marche)	44,0	60,0	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 (%)
Cond. Playa 1	San Salvo (CH)	Residenziale	2021	5.671	100,0
Cond. Acli Prima	Pescara	Residenziale	2022	8.872	100,0
Cond. Apollo 13	San Salvo (CH)	Residenziale	2022	8.413	100,0
Cond. San Donato	San Salvo (CH)	Residenziale	2022	6.774	100,0
Cond. Playa 2	San Salvo (CH)	Residenziale	2022	5.814	100,0

• 38 •
S.A.C.

Il peso dell'edilizia ricettiva diminuisce ma resta prevalente per questa impresa romana specializzata in ristrutturazioni. La redditività è ai livelli record dell'ultimo quinquennio e lo stato patrimoniale migliora ulteriormente. Meglio di tutti è però il portafoglio ordini.

Nonostante l'aumento del giro d'affari 2022 (15,9 per cento) e il leggero incremento di quota in edilizia privata (dal 51 al 52,2 per cento) l'impresa romana perde tre posizioni in classifica.

Società Appalti Costruzioni, impresa familiare fondata nel 1968, ha negli anni sempre più concentrato l'attività nel settore edile, che tra privato e pubblico rappresenta l'86 per cento del fatturato, a discapito delle infrastrutture che nel 2022 pesano solo il 6 per cento (in aumento rispetto al 2 per cento del biennio precedente).

SAC lavora per il 98 per cento in conto terzi ed esclusivamente in Italia, presidiando la piazza romana e con sortite in Lombardia, Toscana, Puglia, ... Nel privato la maggioranza dei ricavi riguardano l'edilizia ricettiva (scesa però dal 54 al 41 per cento), seguita da terziario/direzionale (30 per cento) e residenziale (22 per cento), mentre l'industriale/logistico è limitato al 7 per cento. Le ristrutturazioni, che hanno sempre pesato per la quasi totalità dell'attività edilizia, nel 2022 si confermano maggioritarie ma in calo dal 97 al 78 per cento.

Il conto economico 2022 prosegue il trend positivo non solo a livello di fatturato ma anche per quanto riguarda la redditività che registra valori record in tutti i suoi dati: l'ebitda cresce del 30,2 per cento, l'ebit del 33,4 per cento e l'utile netto del 25,1 per cento.

La posizione finanziaria netta, storicamente attiva, migliora di un ulteriore 8,5 per cento e il patrimonio netto si incrementa dell'8,6 per cento.

La crescita maggiore (62,3 per cento) è però evidenziata dal portafoglio ordini, ma con un calo della quota nel privato dal 48 al 40,8 per cento.

Tra le nuove commesse acquisite in edilizia privata (aumentate nel 2022 dell'82,9 per cento) si segnalano i lavori di riqualificazione in ati con la locale Edil Alta dell'ex-Manifattura dei Tabacchi di Bari che ospiterà la nuova sede del Cnr - Consiglio Nazionale delle Ricerche (26,5 milioni, 60 per cento quota SAC); il restauro conservativo per conto di Prelios dell'edificio direzionale "Senato 28", palazzo milanese dei primi del '900 (5 milioni, 49 per cento quota SAC); la realizzazione del comparto residenziale a Ponte di Nona a Roma per Immobiliare Rosa (4 milioni).

L'organico conferma il numero del 2021, ma riduce i dirigenti da sei a cinque con un costo del personale diminuito del 3,4 per cento.

SAC è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45000:2018, UNI EN ISO 50001:2018, SA 8000:2018, UNI EN ISO 37001:2016, UNI EN ISO 20400:2017, ISO 14064-1:2018, UNI ISO 30415:2021, UNI CEI 11352:2016, aderisce a Emas, strumento della Comunità Europea per il miglioramento delle prestazioni ambientali, a Global Compact, iniziativa delle Nazioni Unite per il rispetto della responsabilità sociale, è iscritta all'albo dei Gestori Ambientali, possiede il riconoscimento platinum per la sostenibilità di EcoVadis e redige un codice etico.

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

INDIRIZZO: Via Barnaba Oriani, 114 - 00197 Roma

SITO WEB: sacspa.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	94.340	81.393	61.167	57.975	40.754
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	49.282	41.510	29.971	23.190	12.212
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	98,0	98,0	98,0	95,0	95,4
Ebitda	12.037	9.245	8.653	4.749	3.758
Ebit	11.967	8.971	8.454	4.228	3.294
Utile al netto delle imposte	9.230	7.379	6.355	3.734	2.397
Patrimonio netto	97.557	89.827	82.948	76.592	72.858
Posizione finanziaria netta	- 77.952	- 71.830	- 61.078	- 55.653	- 47.805
Portafoglio ordini a fine esercizio	419.944	258.739	248.233	154.672	171.828
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	171.412	124.128	69.118	49.462	31.103
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	188.714	74.768	101.491	68.062	97.145
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	84.506	46.214	32.520	41.604	26.002
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	74	74	76	67	64
Dirigenti	5	6	6	5	5
Impiegati	44	37	34	34	32
Operai	25	31	36	28	27
Costo del personale	4.558	4.720	5.612	4.198	3.788

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia privata	52,0	51,0	49,0
Edilizia pubblica	34,0	25,0	27,0
Immobiliare	2,0	2,0	2,0
Servizi	6,0	20,0	20,0
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	6,0	20,0	2,0
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	22,0	24,0	22,0
Edilizia ricettiva	41,0	54,0	55,0
Edilizia terziaria/direzionale	30,0	10,0	8,0
Edilizia industriale/logistica	7,0	12,0	15,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	22,0	3,0	2,0
Ristrutturazione	78,0	97,0	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 (%)
Lavori riqualificazione enrgetica "superbonus" - Condominio via Tito Oro Nobili-Magliano Sabina	Magliano	Residenziale	2021	7.000	51,0
Comparto residenziale Ponte di Nona - Immobiliare Rosa Srl	Roma	Residenziale	2022	4.000	100,0
Riqualificazione e restauro conservativo immobile in via Senato 28 - Prelios Spa	Milano	Direzionale	2022	4.990	49,0
Riqualificazione e ristrutturazione del compenso immobiliare ex-Manifattura dei Tabacchi - Invimit Sgr	Bari	Direzionale	2022	26.466	60,0

• 39 •

Sercos

Sempre più conosciuta sulla piazza di Milano l'impresa bergamasca, il cui nome origina dalla specializzazione nel facilities management, sta per sbarcare a Roma, forte del primato nelle ristrutturazioni. Sia il conto economico che lo stato patrimoniale sono i migliori del quinquennio.

L'impresa bergamasca, ma con sede legale a Milano (dove ha il suo fulcro), dopo la forte crescita del 2021 nell'ultimo esercizio riduce il giro d'affari civilistico del 26,5 per cento perdendo di conseguenza ben 19 posizioni in classifica.

Sercos - Servizi Costruzioni viene fondata nel 1986 a Martinengo (BG) come piccola realtà attiva nel *facilities management*, ma già nel 1993 cambia proprietà con l'acquisto da parte della famiglia Edossi che apre all'ingresso di nuovi soci e inizia un percorso che porta la società a diventare un vero e proprio general contractor specializzato nella realizzazione di edifici prestigiosi per committenti privati.

Oggi l'impresa opera nel centro-nord Italia con particolare occhio di riguardo verso la piazza milanese dove non a caso ha ottenuto tutti i principali contratti indicati per il quinquennio nel questionario tra cui la completa ristrutturazione dell'ex sede di Monte dei Paschi di Siena su progetto di Asti Architetti per conto di DeA Capital Real Estate (da 10,5 milioni) e la riqualificazione dell'ex sede BNL che ospiterà il nuovo *headquarter* di Bottega Veneta (gruppo Kering) per conto di Coima Sgr (14 milioni). Nell'ottica di un'ulteriore ambiziosa crescita Sercos ha in programma l'apertura di una sede romana con l'obiettivo di sfruttare il potenziale di sviluppo del mercato immobiliare capitolino nei prossimi dieci anni.

La grande maggioranza dei lavori riguarda interventi di ristrutturazione (che pesano per il 90 per cento sul fatturato 2022), soprattutto nel settore

terziario/direzionale (85 per cento) e solo marginalmente nel residenziale (15 per cento).

Nonostante la riduzione della produzione, il conto economico 2022 evidenzia i migliori valori del quinquennio: ebitda, ebit e utile netto crescono infatti rispettivamente del 51, 55,8 e 26,9 per cento. Lo stato patrimoniale conferma la storica posizione finanziaria netta attiva addirittura migliorandola del 66 per cento e mostra un incremento del capitale netto del 20,2 per cento.

In chiave futura il portafoglio ordini per il triennio 2024-2026 è già a oggi composto da importanti commesse che prevedono la realizzazione di 500 appartamenti, un hotel a 5 stelle nel "quadrilatero della moda" milanese, 20 mila mq di uffici per un valore complessivo di circa 150 milioni. Questo porterà fisiologicamente a un recupero di fatturato.

La forza lavoro nel 2022 cala ma meno che proporzionalmente rispetto al giro d'affari (perde infatti l'8,3 per cento), riduce il numero dei dirigenti da due a uno e conseguentemente il costo del personale si riduce del 6,2 per cento.

Sercos è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45000:2018, ma non redige ancora un codice etico.

SOCIETÀ: SERCOS Servizi Costruzioni Spa

INDIRIZZO: Via Bigli, 2 - 20121 Milano

SITO WEB: sercos-spa.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	49.090	66.807	40.311	46.940	39.720
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	49.090	66.807	40.311	46.940	39.720
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	5.006	3.315	1.867	2.626	3.305
Ebit	4.847	3.111	1.720	2.498	3.172
Utile al netto delle imposte	2.819	2.222	1.268	1.783	2.128
Patrimonio netto	16.742	13.923	13.001	12.033	10.749
Posizione finanziaria netta	- 14.571	- 8.776	- 11.734	- 12.747	- 8.288
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	44	48	48	50	52
Dirigenti	1	-	2	2	2
Impiegati	18	18	18	18	19
Operai	25	28	28	30	31
Costo del personale	3.608	3.847	3.488	3.606	3.617

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
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 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	15,0	15,0	25,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	85,0	85,0	75,0
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	10,0	10,0	20,0
Ristrutturazione	90,0	90,0	80,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Via Bigli - Castello SGR	Milano	Residenziale	2019	8.800	100,0
Viale Sturzo - Antirion Sgr	Milano	Terziaria/direzionale	2020	41.000	n.d.
Via Bagutta - Invesco Rem	Milano	Terziaria/direzionale	2021	10.000	n.d.
Via Roncaglia - Prelios Sgr	Milano	Terziaria/direzionale	2021	12.000	n.d.
Corso Vittorio Emanuele - Generali Spa	Milano	Terziaria/direzionale	2021	9.200	100,0
Viale Santa Margherita, 11 - DeA Capital RE SGR	Milano	Terziaria/direzionale	2021	10.500	100,0

· 40 ·
Ricci

Da poco terminata la ristrutturazione del complesso terziario “Monterosa 91”, già sede de Il Sole 24 Ore progettato da Renzo Piano, l’impresa romana sale in classifica e firma prestigiosi contratti nella Capitale. Ma il conto economico non ha recuperato i livelli pre-pandemia.

L’impresa romana perde tre posizioni nonostante l’incremento del 23,4 per cento della cifra d’affari civilistica 2022 (che fa seguito al calo dell’esercizio precedente), attenuato però dal lieve calo della quota in edilizia privata dal 100 al 99,2 per cento.

Fondata nel 1986 come società in nome collettivo dagli imprenditori Mario e Tullio Ricci, oggi conservando il cognome dei fondatori è una società per azioni attiva esclusivamente in edilizia (nel 2022 appare una marginale quota nel pubblico) che dopo essersi “fatta un nome” nel mercato romano ha ottenuto importanti lavori in altre grandi città nazionali come Firenze, Venezia e soprattutto Milano, dove è sempre più radicata.

Oltre all’impresa di costruzioni il gruppo di appartenenza comprende una società di ingegneria (MT Ricci) che offre soluzioni per la gestione dei rischi delle costruzioni esistenti, nello specifico di edifici ma anche di ponti, con particolare attenzione alla tematica della valutazione del rischio sismico.

I ricavi 2022 sono rappresentati al 95 per cento da lavori di ristrutturazione (erano l’85 per cento nel 2021) con un occhio di riguardo per il settore terziario/direzionale (che pesa per il 75 per cento), seguito dal ricettivo (20 per cento) e dall’industriale/logistico (5 per cento), mentre il residenziale nell’ultimo esercizio è del tutto assente.

Se il giro d’affari tocca il massimo valore del quinquennio, il conto economico mostra un ebitda in calo del 27,9 per cento, mentre ebit e utile netto, pur cresciuti rispettivamente del 5,3 e 93,5 per cento, sono lontani dai livelli pre-pandemia del 2019.

Dopo l’aumento del 2021, l’indebitamento finanziario netto nell’ultimo esercizio cala dell’8,6 per cento, confermandosi totalmente coperto dal patrimonio netto, incrementato del 3,4 per cento. Ottime prospettive future arrivano dal portafoglio ordini che a fine 2022 aumenta del 72,2 per cento grazie a nuove commesse più che raddoppiate. Tra i contratti firmati nell’ultimo anno si segnalano: la ristrutturazione e risanamento conservativo dell’ex-hôtel de la Minerve a Roma per conto del gruppo Barletta (21,2 milioni); la riqualificazione di quattro edifici direzionali romani commissionata da Quinta Capital (53,1 milioni) e di uno milanese su incarico di Are Project 3 (7,4 milioni).

Nonostante la crescita dimensionale, l’organico (che non include ancora alcun dirigente) cala dell’1,2 per cento, ma con un aumento del costo del personale del 2,3 per cento.

Ricci è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018 e SA 8000, ha ottenuto il rating di legalità e, in occasione del lancio del suo primo minibond da quattro milioni di euro in Borsa nel 2018, il rating pubblico Cerved. Il bilancio civilistico 2022 è revisionato da PwC.



SOCIETÀ: Ricci Spa
INDIRIZZO: Via Sabotino, 45 - 00195 Roma
SITO WEB: riccispait

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	48.854	39.578	42.428	32.548	33.794
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	48.454	39.578	42.428	32.548	33.794
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	1.566	2.171	2.441	2.644	1.604
Ebit	1.500	1.424	1.957	2.443	1.395
Utile al netto delle imposte	360	186	663	947	636
Patrimonio netto	10.781	10.422	9.592	6.892	5.945
Posizione finanziaria netta	9.481	10.377	8.357	12.274	10.820
Portafoglio ordini a fine esercizio	108.989	63.287	61.804	68.892	25.056
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	108.613	63.287	61.804	68.892	25.056
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	93.800	46.120	44.432	68.691	18.387
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	n.d.	46.120	44.432	68.691	18.387
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	81	82	71	93	97
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	47	39	41	40	42
Operai	34	43	30	53	55
Costo del personale	3.748	3.665	2.936	4.108	4.008

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia privata	99,0	100,0	100,0
Edilizia pubblica	1,0	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	-	5,0	5,0
Edilizia ricettiva	20,0	15,0	15,0
Edilizia terziaria/direzionale	75,0	75,0	70,0
Edilizia industriale/logistica	5,0	5,0	10,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	5,0	15,0	20,0
Ristrutturazione	95,0	85,0	80,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Kryalos SGR	Milano	Terziario/Direz.	2021	20.574	100,0
Selective Core Italy Sicaf Spa	Milano	Terziario/Direz.	2021	15.558	100,0
Are Project 3 arl	Milano	Terziario/Direz.	2022	7.400	100,0
Quinta Capital SGR Spa	Roma	Terziario/Direz.	2022	53.101	100,0
Sacis Srl	Roma	Ricettiva	2022	21.173	100,0

• 41 •

Imprendiroma

Per moltiplicare per undici il fatturato in due anni bisogna saper sfruttare al massimo il “superbonus”. Questo contraddistingue l’impresa romana che, grazie a un gruppo di appartenenza articolato, è quotata in Borsa. Ottimi sia il conto economico che lo stato patrimoniale.

L’impresa romana, capace di moltiplicare di oltre undici volte la cifra d’affari negli ultimi due anni (più che raddoppiandola nel solo 2022) sfruttando al di là di ogni attesa le opportunità inizialmente offerte da “bonus facciate”, “superbonus” ed “ecobonus”, esordisce in classifica in 41ª posizione.

Imprendiroma è relativamente giovane perché nasce del 2008 e opera sin dall’inizio in qualità di general contractor nella rigenerazione urbana e ristrutturazione di edifici destinati a spazi pubblici e commerciali, abitazioni, uffici e condomini presidiando la Capitale. Nel luglio 2022 la società compie un importante e coraggioso passo quotandosi in Borsa nel segmento dedicato alle pmi ad alto potenziale di crescita, Euronext Growth Milan (EGM). Il gruppo di appartenenza è di una certa importanza e decisamente articolato (e questo può spiegare la decisione della quotazione in Borsa) perché comprende altre cinque società: Arimondi Immobiliare, specializzata in housing sociale, studentati e residenze sanitarie; Next Factory, che fornisce servizi di sviluppo aziendale a newco attive in edilizia; Noiristrutturiamo, braccio operativo del gruppo; H501 City Hub, studio di architettura attiva nel cosiddetto *deep retrofitting*; Krome, società di diritto inglese che commercializza tecnologia per l’edilizia “made in Italy”.

L’impresa è attiva esclusivamente nel privato, in lavori di ristrutturazione che al 95 per cento riguardano edifici residenziali e per il restante 5 per cento stabilimenti industriali/logistici.

La redditività beneficia del forte aumento del giro d’affari registrando nel 2022 i migliori dati del quinquennio: ebitda ed ebit risultano quasi raddoppiati, l’utile netto cresce invece del 57 per cento.

È ottimo anche l’andamento dello stato patrimoniale: esso evidenzia una posizione finanziaria attiva (come in tutti i cinque anni in esame) migliorata del 54,2 per cento e un patrimonio netto quasi quadruplicato.

La crescita aziendale sembra destinata a proseguire nel 2023 grazie a un portafoglio ordini che nel 2022 aumenta del 70,5 per cento (ed è 300 volte superiore rispetto a inizio quinquennio), nonostante un calo delle nuove commesse del 30,6 per cento. Tra i contratti acquisiti nel 2022 l’impresa segnala lavori di efficientamento energetico per quattro condomini romani per valori che vanno dai 3,4 ai 9,6 milioni (per un totale di 20,4 milioni). Inoltre nel 2023 indica un ulteriore incarico di riqualificazione per un complesso residenziale da 3,8 milioni.

L’organico nell’ultimo esercizio aumenta del 39,1 per cento in numero oltre a vedere i dirigenti passare da due a tre, con il costo del personale che raddoppia.

Imprendiroma possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015 e UNI EN ISO 45001:2018, redige un codice etico e dal 2022 un bilancio di sostenibilità. Il bilancio civilistico 2022 è revisionato da Deloitte.



SOCIETÀ: Imprendiroma Spa
INDIRIZZO: Via Arimondi, 3A - 00159 Roma
SITO WEB: imprendiroma.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	47.046	21.222	4.121	2.725	2.761
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	47.046	21.222	4.121	2.725	2.761
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	9.744	5.072	547	320	175
Ebit	9.496	4.938	508	287	140
Utile al netto delle imposte	9.394	5.982	431	213	100
Patrimonio netto	16.149	4.338	478	232	126
Posizione finanziaria netta	-3.766	-2.442	-608	-196	-94
Portafoglio ordini a fine esercizio	154.328	90.523	12.205	1.345	514
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	154.328	90.523	12.205	1.345	194
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	54.315	78.318	11.374	831	273
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	54.315	78.318	11.374	831	273
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	32	23	17	16	15
Dirigenti	3	2	2	2	2
Impiegati	24	16	10	9	8
Operai	5	5	5	5	5
Costo del personale	1.716	846	383	289	242

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
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 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	95,0	95,0	90,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	5,0	5,0	10,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	-	-	-
Ristrutturazione	100,0	100,0	100,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Via Tazio Nuvolari 50 - Condominio Via Tazio Nuvolari 50	Roma	Residenziale	2022	3.670	100,0
Via George Bernard Shaw 4-30 - Condominio Via G.B. Shaw 4-30	Roma	Residenziale	2022	3.441	100,0
Via Alessandro Severo 73 - Condominio Via Alessandro Severo 73	Roma	Residenziale	2022	3.670	100,0
Via del Calcio 1 - Condominio Via del Calcio 1	Roma	Residenziale	2022	9.632	100,0
Viale Libia 189-209 - Condominio Viale Libia 189-209	Roma	Residenziale	2023	3.822	100,0

• 42 •
Vitali

L'impresa milanese riduce a poco più della metà l'incidenza nel fatturato delle infrastrutture e si segnala per il progetto di rigenerazione urbana "Bergamo Porta Sud" (sempre in attesa di decollo). Il conto economico del 2022 è da numeri record ma aumenta l'indebitamento finanziario.

L'impresa milanese registra il massimo giro d'affari del quinquennio (più 9,2 per cento rispetto al 2021) e incrementa la quota in edilizia privata dal 33,1 al 43,9 per cento scalando però una sola posizione in classifica.

Vitali nasce negli anni '80 a Peschiera Borromeo (MI) come impresa familiare attiva nelle infrastrutture (la cui incidenza nel 2022 scende dal 61,8 al 53 per cento del fatturato) che negli anni si è sempre più avvicinata al mercato dell'edilizia: esso oggi infatti raggiunge una quota del 45,2 per cento dell'attività (ed è solo marginalmente pubblica).

Il gruppo affianca al core business nelle costruzioni importanti diversificazioni nella produzione e vendita di materiali edili, nelle demolizioni speciali, nei lavori di bonifica dei terreni edificabili e nello sviluppo immobiliare. In quest'ultimo settore Vitali è impegnata nel progetto di rigenerazione urbana "Bergamo Porta Sud", quartiere smart suddiviso in tre aree: la "Città del Sapere e della Conoscenza", campus universitario che ospiterà 12 mila studenti, la "Città della Cura e del Benessere", distretto dedicato all'eccellenza sanitaria e un "polo intermodale" atto a connettere questa nuova zona della città a ferrovia e aeroporto. Ma nelle bonifiche si è distinta per il buon lavoro svolto a Milano in preparazione dell'edificazione del complesso CityWave a CityLife.

L'attività nel privato è limitata al territorio nazionale, soprattutto in Lombardia (ma con alcuni lavori anche in Veneto e Toscana), e riguarda esclusivamente nuove realizzazioni in edilizia terziaria/direzionale (il cui peso è salito dal 54,1 al 63,4

per cento) e industriale/logistica (scesa dal 45,9 al 36,6 per cento).

Il conto economico consolidato 2022 evidenzia numeri record non solo per il fatturato ma per tutti i dati reddituali: l'ebitda cresce del 40,3 per cento, l'ebit del 48,9 per cento e l'utile netto del 76,4 per cento.

L'indebitamento finanziario netto, dopo il forte calo del 2021, torna a salire del 55,6 per cento, ma si conferma ampiamente coperto dal patrimonio netto che cresce del 16,5 per cento.

Il portafoglio ordini, più che raddoppiato nel 2022, supera per la prima volta il miliardo e per circa un terzo riguarda opere di edilizia privata nonostante le nuove commesse nel settore si riducano dell'85,6 per cento. L'impresa infatti segnala un solo contratto per clienti privati nell'ultimo anno: il nuovo *data center* a Melegnano (MI) del valore di 12 milioni con cui il colosso statunitense Vantage sbarca in Italia.

Nonostante la crescita di fatturato l'organico si riduce per il secondo anno consecutivo (meno 8,2 per cento), con una riduzione dei dirigenti da otto a sei, ma in controtendenza il costo del personale aumenta del 2,7 per cento.

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

SOCIETÀ: Vitali Spa

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

SITO WEB: vitalispa.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	104.844	95.972	77.520	73.077	46.694
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	46.043	31.806	23.155	20.462	23.459
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	17.433	12.426	6.374	6.749	3.318
Ebit	14.933	10.030	4.181	4.121	1.816
Utile al netto delle imposte	10.648	6.037	2.955	1.864	903
Patrimonio netto	75.050	64.394	58.219	38.138	45.741
Posizione finanziaria netta	- 5.630	- 3.619	- 17.053	10.151	- 12.402
Portafoglio ordini a fine esercizio	1.047.000	430.000	187.549	202.493	175.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	322.000	183.000	142.549	143.092	53.800
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	92.000	198.000	123.664	150.438	106.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	22.000	153.000	91.291	132.810	52.200
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	134	146	152	152	115
Dirigenti	6	8	7	2	2
Impiegati	63	64	58	62	46
Operai	65	74	87	88	67
Costo del personale	8.771	8.536	8.739	8.514	6.446

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia privata	43,9	33,1	29,9
Edilizia pubblica	1,3	1,9	1,2
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	53,0	61,8	57,5
Altro (specificare)	1,8	3,2	11,4

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	-	-	-
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	63,4	54,1	54,3
Edilizia industriale/logistica	36,6	45,9	45,7
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 (%)
Gls, Brt (Bartolini), Orobica Pesca	Bergamo	Logistica	2020	45.000	100,0
Redo/Tintoretto	Brescia	Immobiliare	2021	5.000	100,0
Rizzoli/Europa Risorse	Milano	Immobiliare	2021	5.000	100,0
CityLife	Milano	Immobiliare	2021	15.000	100,0
Data Center - Vantage	Milano	Immobiliare	2022	12.000	100,0

· 43 ·

Tiemme Costruzioni Edili

Specializzata nell'edilizia residenziale (nel suo Veneto) ha anche una limitata attività di promozione immobiliare con la società Edile Marcon e ha attivato una divisione "ecobonus". Nel 2022 sia il conto economico che lo stato patrimoniale sono i migliori del quinquennio.

Dopo il lieve calo dell'esercizio precedente, l'impresa padovana nel 2022 aumenta il giro d'affari civilistico del 33,9 per cento (per il secondo anno consecutivo al 100 per cento in edilizia privata), ma nonostante questo arretra di tre posizioni in classifica.

Nata nel 1983 a Camposampiero (PD), su iniziativa dell'imprenditore Angelo Marcon, Tiemme Costruzioni Generali nei suoi 40 anni di vita è cresciuta affermandosi come una delle maggiori imprese edili del Veneto, dove realizza la maggior parte dei propri lavori (al momento l'unico cantiere fuori dalla regione è un complesso di villette sul lago Maggiore in provincia di Varese) specializzandosi nel residenziale, con rare sortite in campo ricettivo, direzionale e commerciale. In passato la società ha tentato anche alcune piccole esperienze fuori dai confini nazionali, come nel 2014 quando ha realizzato alcuni chalet sul versante francese del Monte Bianco.

L'83 per cento dell'attività è realizzata in conto terzi, mentre la restante quota in conto proprio è promossa dalla società immobiliare del gruppo: Edile Marcon.

Nell'ultimo biennio Tiemme ha affiancato alla costruzione ex-novo di proposte residenziali una divisione "ecobonus" specializzata in opere di riqualificazione, restauro e ristrutturazione facenti ricorso agli incentivi fiscali (che ha certamente contribuito alla sua crescita).

Il conto economico 2022 mostra dati reddituali che proseguono il trend di crescita che ha caratterizzato l'intero quinquennio raggiungendo i massimi valori del periodo in esame: l'ebitda aumenta dell'81,9 per cento, l'ebit dell'88,5 per cento e l'utile netto più che raddoppia.

Anche lo stato patrimoniale evidenzia un generale miglioramento, con l'indebitamento finanziario netto che si riduce del 18 per cento toccando il valore minimo dei cinque anni: esso risulta totalmente coperto dal capitale netto salito dell'8,4 per cento.

L'impresa per il 2022 indica dieci principali nuove commesse acquisite tra cui quattro lavori "superbonus" tra le province di Padova e Venezia. Tra i progetti residenziali in corso si segnalano "Palazzo Modigliani", edificio da 12 appartamenti ad Albignasego (PD), "Residence Charme" e "Corte Verde" complessi da 9 e 19 unità abitative a Treviso e "Palazzo Vogue", palazzina di otto piani per 20 unità a Jesolo (VE).

L'organico, che non comprende ancora alcun dirigente, si riduce dell'1,7 per cento con un conseguente calo del costo del personale del 2,2 per cento.

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



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

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	45.132	33.705	34.997	30.198	25.092
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	45.132	33.705	34.647	29.900	24.800
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	83,0	80,0	80,0	80,0	80,0
Ebitda	4.912	2.701	1.747	1.345	1.030
Ebit	4.272	2.266	1.100	1.098	928
Utile al netto delle imposte	2.540	1.190	205	148	20
Patrimonio netto	19.339	17.838	16.648	14.600	10.952
Posizione finanziaria netta	12.418	15.143	15.118	13.554	17.452
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	30.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	58	59	61	60	65
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	12	16	17	16	17
Operai	45	42	44	44	46
Costo del personale	2.835	2.898	2.606	2.724	2.681

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia privata	100,0	100,0	99,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Superbonus	Noale/Pozzoleone	Residenziale	2022	n.d.	100,0
Immobiliare Edile Marcon	Loreggia	Residenziale	2022	n.d.	100,0
Gimar Immobiliare Srl	Vedelago	Residenziale	2022	n.d.	100,0
Living Home Srl	Jesolo	Residenziale	2022	n.d.	100,0
Schubert Srl	Rubano	Residenziale	2022	n.d.	100,0

· 44 ·

Albini e Castelli

L'antica impresa in provincia di Varese è sempre più presente nell'edilizia residenziale e anche nell'attività in conto proprio. Se il conto economico nel 2022 è in linea con gli esercizi precedenti l'indebitamento finanziario netto aumenta ma le prospettive commerciali sono ottime.

Dopo il calo del 2020 l'impresa per il secondo anno consecutivo incrementa il fatturato (più 3,5 per cento, per la prima volta nel quinquennio al 100 per cento in edilizia privata) ma perde dieci posizioni in classifica. Impresa di Costruzioni Albini e Castelli, nasce nel 1913 a Induno Olona (VA) come Paolo Albini Costruzioni, acquisendo la denominazione attuale nel 1961 quando fu ceduta agli imprenditori Giancarlo Albini e Francesco Castelli. Negli ultimi anni si nota un importante sviluppo dell'attività in conto proprio che passa da un peso del 5,2 per cento nel 2019 al 31 per cento dell'ultimo esercizio. I cantieri sono situati esclusivamente in Lombardia tra le province di Varese, Milano e Pavia, ma tra il 2018 e il 2021 il fatturato mostrava una quota di *export* grazie a una commessa in Albania per la realizzazione di un polo ospedaliero universitario a Tirana.

Il settore residenziale è sempre più centrale nell'attività dell'impresa arrivando a pesare nel 2022 per l'84 per cento dei ricavi (era due terzi nel 2021), il terziario/direzionale cala dal 27,6 al 9,3 per cento mentre ricettivo, industriale/logistico e agricolo hanno quote marginali rispettivamente del 2,7, 2 e 2 per cento.

Il conto economico 2022 mostra valori in linea con l'esercizio precedente: l'ebitda cresce del 3 per cento, l'ebit cala del 2 per cento e l'utile netto aumenta del 9,9 per cento.

Lo stato patrimoniale registra il maggior indebitamento finanziario netto del quinquennio (più 18,7 per cento): esso risulta oltre tre volte e mezzo superiore al capitale netto aumentato del solo 1,8 per cento.

Sono ottime le notizie a livello commerciale: il portafoglio ordini (per l'82,4 per cento nel privato) raggiun-

ge valori record grazie a un incremento del 38,3 per cento dovuto a oltre 60 milioni di nuove commesse. Tra queste l'impresa segnala: "BoHome", complesso composto da tre palazzine per un totale di 54 appartamenti a Bollate (MI) (10,8 milioni); "City Pop", riqualificazione di un edificio milanese anni '60 per conto del gruppo svizzero Artisa per la realizzazione di 247 micro appartamenti progettati da Lombardini22 per affitti di breve durata (24 milioni, 76,4 per cento pro quota); "Cologno Next Level" tra palazzine di cinque piani a Cologno Monzese (MI) (8,3 milioni). Inoltre, nel 2023 ha già firmato alcuni importanti contratti come quello per "Residenze LAC" a Milano, tre edifici residenziale progettati da studio BEMaa (19,7 milioni) e per lo stabilimento dell'azienda produttrice di materie plastiche Veplastic (13,6 milioni) a Varese. L'organico (che conta un solo dirigente) cala del 4,6 per cento senza però impedire un aumento del 16,7 per cento del costo del personale.

Albini e Castelli è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015 e UNI EN ISO 45001:2018, è iscritta alla White List della prefettura di Varese delle società non soggette a infiltrazioni mafiose, possiede il rating di legalità e redige un codice etico. Il bilancio civilistico 2022 è revisionato da Auditen.



SOCIETÀ: Impresa di Costruzioni Albini e Castelli Srl

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

SITO WEB: albinecastelli.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	44.224	42.739	38.584	47.008	36.765
(di cui all'estero, in %)	-	7,5	27,8	5,2	8,0
Valore della produzione nella sola edilizia privata	44.224	42.640	38.561	45.875	30.883
(di cui all'estero, in %)	-	8,0	27,8	5,2	-
(di cui per conto terzi, in %)	69,0	75,2	85,0	94,8	-
Ebitda	1.999	1.941	1.006	2.686	1.051
Ebit	1.335	1.362	459	2.094	788
Utile al netto delle imposte	645	587	347	275	91
Patrimonio netto	4.122	4.050	4.165	4.158	4.232
Posizione finanziaria netta	14.727	12.403	10.325	6.174	7.903
Portafoglio ordini a fine esercizio	133.000	96.176	80.041	63.881	70.700
(di cui all'estero, in %)	-	-	3,9	26,6	0,2
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	109.528	96.176	80.041	63.881	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	3,9	26,6	n.d.
Ordini acquisiti nell'esercizio	61.800	61.100	22.700	39.422	28.554
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	61.800	61.100	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	n.d.	n.d.	n.d.
Numero dipendenti	62	65	59	60	64
Dirigenti	1	1	1	1	1
Impiegati	32	35	28	28	28
Operai	29	30	30	31	35
Costo del personale	3.940	3.376	3.198	3.427	3.351

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia privata	69,0	75,2	84,9
Edilizia pubblica	-	-	0,1
Immobiliare	31,0	24,8	15,0
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	84,0	66,7	58,4
Edilizia ricettiva	2,7	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	9,3	27,6	29,6
Edilizia industriale/logistica	2,0	5,7	11,0
Altro (edificio agricolo)	2,0	-	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 (%)
Cologno Next Level - Quinto Srl	Cologno Monzese (MI)	Residenziale	2022	8.300	100,0
Residenza GreenVarese - AeC	Varese	Residenziale	2023	7.760	100,0
Veplastic Srl - LV Immobiliare Srl	Varese	Industriale	2023	13.604	100,0
Siziano lotto 9-10 - Corte Castello Srl	Siziano (PV)	Residenziale	2023	7.350	100,0
Residenze LAC - Nexity Milano Parco Delle Cave Srl	Milano	Residenziale	2023	19.700	100,0

• 45 •

Morbio Costruzioni

Unica impresa mantovana affianca all'edilizia privata un comparto real estate che si specializza anche nella locazione a breve termine di immobili di pregio di sua realizzazione. Se nel 2022 i dati reddituali sono tutti in peggioramento quelli patrimoniali sono, al contrario, in miglioramento.

Grazie a una crescita continua che le ha permesso di quintuplicare il giro d'affari nell'ultimo quinquennio (più 29,6 per cento nel solo 2022) l'impresa mantovana fa il suo esordio in classifica in 45° posizione. Fondata 60 anni fa a Villa Cappella di Ceresara (MN), Morbio Costruzioni è un'impresa familiare (dal 2011 diventata società di capitali) fondata dall'imprenditore Enrico Morbio e giunta alla terza generazione. È specializzata esclusivamente in edilizia privata in ambito residenziale, industriale e agricolo concentrando l'attività nel Mantovano, pur non mancando esperienze di lavori nel resto del centro-nord Italia.

All'impegno nelle costruzioni affianca un comparto *real estate* che, oltre alla tradizionale proposta residenziale, si dedica anche alla locazione a breve termine di immobili di pregio, costruiti dall'azienda e curati nell'arredamento e nella scelta del design da un team interno di disegnatori e architetti.

I dati reddituali dell'impresa non sembrano beneficiare della crescita dimensionale, ma evidenziano al contrario un generale peggioramento: l'ebitda si riduce del 23,6 per cento, l'ebit del 43,4 per cento e l'utile netto dell'81,8 per cento.

Decisamente migliori sono i numeri dello stato patrimoniale che mostra infatti un indebitamento finanziario netto ridotto del 42,2 per cento ampiamente coperto (per la prima volta negli ultimi tre anni) dal patrimonio netto cresciuto del 4,9 per cento.

Buone le notizie anche sul fronte commerciale grazie a un portafoglio ordini (sempre al 100 per-

cento riferito a lavori di edilizia privata) cresciuto del 42,9 per cento. Tra i contratti firmati nel 2022 si segnalano: uno stabilimento per il tubificio Marcegaglia a Gazoldo degli Ippoliti (MN) del valore di 3 milioni, per lo stesso gruppo negli ultimi anni ha realizzato anche "Casa Marcegaglia", struttura museale permanente che racconta la storia del gruppo dell'acciaio presso il quartier generale (4,5 milioni) e l'ampliamento dello stabilimento di Ravenna (2 milioni); un complesso residenziale di 43 appartamenti a Castel Goffredo (MN) per conto di BSD Investments (5,2 milioni); il nuovo polo logistico di 5 mila mq del produttore di materiali sigillanti e isolanti per l'edilizia Torggler a Pegognaga (MN) del valore di 1,2 milioni.

La forza lavoro, che non prevede ancora la presenza di alcun dirigente, cresce del 6,2 per cento provocando un aumento del costo del personale del 20,6 per cento.

Morbio Costruzioni è in possesso della certificazione UNI EN ISO 9001:2015, è in fase di approvazione per la UNI EN ISO 14001:2015 ma non per la UNI EN ISO 45001:2018, inoltre è in corso la redazione di un proprio codice etico.

SOCIETÀ: Morbio Costruzioni Spa

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

SITO WEB: morbiocostruzioni.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	41.659	32.144	17.290	16.651	8.128
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	41.659	32.144	17.290	16.651	8.128
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	1.837	2.404	1.394	744	917
Ebit	1.099	1.943	1.168	560	744
Utile al netto delle imposte	250	1.376	849	356	447
Patrimonio netto	4.057	3.868	2.751	1.352	10.656
Posizione finanziaria netta	-2.804	-4.851	-4.551	n.d.	n.d.
Portafoglio ordini a fine esercizio	50.000	35.000	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	50.000	35.000	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	69	65	55	41	34
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	24	16	13	6	6
Operai	45	49	42	35	28
Costo del personale	3.273	2.714	1.802	1.621	1.484

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia privata	100,0	100,0	100,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Condominio Valsecchi_Committenti Privati	Mantova	Residenziale	2021	10.000	100,0
Condominio Loria_Committenti Privati	Mantova	Residenziale	2021	6.500	100,0
Fondazione tubificio Marcegaglia_Marcegaglia	Gazoldo Degli Ippoliti	Industriale	2022	3.000	100,0
Via Firenze (43 appartamenti)_BSD Investments Srl	Castel Goffredo	Residenziale	2022	5.200	100,0
Nuova sede logistica_Torggler	Pegognaga	Industriale	2022	1.200	100,0

• 46 •

AeC Costruzioni

L'impresa modenese perde dieci posizioni in questa classifica (anche per le numerose new entries) ma appartiene a un gruppo attivo anche in infrastrutture e nelle reti di distribuzione dell'energia.

Nel 2022, malgrado il miglioramento dei dati reddituali, delude lo stato patrimoniale.

Nonostante una crescita della cifra d'affari civilistica 2022 del 7,6 per cento, la riduzione della quota in edilizia privata dal 69,8 al 64,8 per cento costa dieci posizioni in classifica all'impresa modenese.

AeC Costruzioni nasce nel 2012 dalla fusione di due imprese locali attive nel territorio da oltre sessant'anni: Acea Costruzioni e Cls. Oggi l'edilizia rappresenta il 93 per cento del fatturato (per il 16 per cento nella pubblica), l'impiantistica il 4 per cento, mentre i servizi e l'attività immobiliare sommano il restante 3 per cento. Il gruppo affianca ad AeC un'impresa specializzata in infrastrutture e nelle reti di distribuzione dell'energia, Emiliana Scavi. Nel privato il settore predominante è il residenziale, che rappresenta nel 2022 il 62 per cento (49,5 per cento nel 2021), seguito dall'industriale/logistico (35,8 per cento), mentre il ricettivo e il direzionale/terziario sommano un marginale 2,2 per cento (sebbene quest'ultimo rappresentasse il 23 per cento nell'esercizio precedente). I lavori, che per due terzi riguardano nuove realizzazioni (ma non mancano cantieri di riqualificazioni energetica "superbonus"), si concentrano in Emilia-Romagna sconfinando solo per alcuni contratti in Lombardia e Veneto.

Il conto economico 2022, oltre ai ricavi in crescita, mostra un netto miglioramento dei dati reddituali, pur non ancora al livello di inizio quinquennio: l'ebitda quadruplica, l'ebit è oltre 20 volte maggiore di quello molto limitato del 2021 e l'utile netto aumenta del 67,4 per cento.

Lo stato patrimoniale evidenzia invece un peggioramento dell'indebitamento finanziario netto del

18,6 per cento, che risulta però ancora totalmente coperto dal capitale netto salito del 4,8 per cento. Il portafoglio ordini nella sola edilizia privata cala del 13,2 per cento scontando una riduzione delle nuove commesse nel settore del 6,6 per cento. Tra i contratti firmati nel 2022 si segnalano: le opere edili e impiantistiche del complesso residenziale "le Terrazze" a Modena che comprende 36 unità abitative e spazi commerciali distribuiti su due torri (9 milioni); il nuovo polo progettato da Lombardini22 dell'Università di Modena e Reggio Emilia a Carpi (MO), concepito per ospitare il corso di laurea magistrale di ingegneria (8,2 milioni); due stabilimenti industriali a Cavezzo (MO) e Lonigo (VI) rispettivamente per Archimede e Verallia Italia per un valore complessivo di 4,4 milioni; gli interventi di riqualificazione energetica dei condomini "Valverde" e "Crispi" a Modena per un importo di 9,9 milioni.

L'organico, che vede l'assenza di dirigenti, aumenta nell'ultimo anno del 4,9 per cento con un incremento del 6,8 per cento del costo del personale. AeC Costruzioni possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015 e UNI EN ISO 45001:2018 e l'attestazione "Bronze" di EcoVadis per la sostenibilità aziendale, inoltre redige un codice etico.

SOCIETÀ: AeC Costruzioni Srl

INDIRIZZO: Viale M. Finzi, 597 - 41122 Modena

SITO WEB: aeccostruzioni.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	63.368	58.883	44.329	60.332	73.134
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	41.057	41.107	34.051	48.266	55.582
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	5.671	1.466	902	1.286	7.410
Ebit	4.471	196	414	660	6.433
Utile al netto delle imposte	750	448	-436	473	2.384
Patrimonio netto	29.757	28.404	29.450	28.908	28.435
Posizione finanziaria netta	25.698	21.666	21.954	26.303	26.497
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	83.222	95.892	53.543	76.038	122.751
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	47.615	50.966	9.058	29.245	45.250
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	128	122	124	129	170
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	68	68	70	64	93
Operai	60	54	54	65	77
Costo del personale	9.190	8.604	8.167	10.371	10.309

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia privata	77,0	80,0	75,8
Edilizia pubblica	16,0	13,2	16,7
Immobiliare	1,0	1,0	1,0
Servizi	2,0	2,0	2,0
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	4,0	2,8	4,0
Infrastrutture	-	1,0	0,5
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	62,0	49,5	52,1
Edilizia ricettiva	1,2	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	1,0	23,0	15,3
Edilizia industriale/logistica	35,8	27,5	32,6
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	67,0	80,0	81,0
Ristrutturazione	33,0	20,0	19,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Fondazione Cassa di Risparmio di Carpi - Nuova università	Carpi (MO)	Università	2022	8.200	100,0
MB2 Srl - Opere edili e impiantistiche	Modena	Residenziale	2022	9.000	100,0
Condominio Valverde	Modena	Residenziale	2022	3.500	100,0
Archimede Spa	Cavezzo (MO)	Industriale	2022	1.600	100,0
Verallia Italia Spa	Lonigo (VI)	Industriale	2022	2.800	100,0

• 47 •

Impresa Pellegrini

Unica rappresentante della Sardegna l'impresa del gruppo familiare Depafin conferma la sua posizione nella classifica dell'edilizia privata malgrado l'attività in opere infrastrutturali sia leggermente superiore. Stato patrimoniale e portafoglio ordini sono ai livelli massimi del quinquennio.

L'unica realtà sarda in graduatoria nel 2022 torna a crescere dopo la battuta d'arresto dell'esercizio precedente incrementando la cifra d'affari civilistica del 31,9 per cento e mantiene una quota in edilizia privata di poco inferiore alla metà confermandosi in 47ª posizione.

Impresa di Costruzioni Ing. Raffaello Pellegrini nasce in forma societaria nel 1987 a Cagliari, dove però operava già dal 1950 come ditta individuale ed è parte del gruppo familiare diversificato Depafin. L'attività in edilizia (esclusivamente in conto terzi) da due anni è stata superata dalle opere infrastrutturali (che rappresentano il 50,6 per cento del fatturato 2022) che spaziano da lavori stradali, ferroviari, marittimi a impianti tecnologici fino a condotte d'acqua e oleodotti/gasdotti e che fino allo scorso anno vedevano l'impresa operare anche all'estero (il lavoro più recente riguardava un'opera stradale in Tunisia).

Nel privato il 77 per cento dei ricavi riguarda il settore industriale/logistico, il terziario/direzionale cala dal 40,5 al 17 per cento, mentre il residenziale e il ricettivo compaiono per la prima volta nell'ultimo esercizio con quote rispettivamente del 4 e del 2 per cento.

A livello reddituale ebitda ed ebit nel 2022 beneficiano dell'incremento di fatturato migliorando rispettivamente del 44,7 e 37 per cento, mentre l'utile netto subisce per il secondo anno consecutivo un calo del 17,2 per cento.

Lo stato patrimoniale registra la miglior posizione finanziaria netta attiva dell'ultimo quinquennio, salita del 9,4 per cento rispetto all'esercizio pre-

cedente, e un capitale netto cresciuto del 15 per cento.

Anche il portafoglio ordini raggiunge il massimo valore dei cinque anni in esame (più 34,4 per cento) con una quota in edilizia privata salita dal 39,5 al 60,1 per cento grazie a nuove commesse nel settore triplicate. Tra i contratti acquisiti nel 2022 si segnalano: i lavori per la realizzazione del nuovo campus dell'International Flight Training School (una collaborazione tra il gruppo Leonardo e l'Aeronautica Militare) presso la base militare di Decimomannu (CA) ottenuti in subappalto da lcm (23,4 milioni); la ristrutturazione del resort Tanka Village di Villasimius (SU) (4,5 milioni); tre nuovi punti vendita "Eurospin" a Oristano e Monserrato (CA) (12,5 milioni complessivi) e un nuovo ristorante fast food della catena Burger King a Sestu (CA) (1,3 milioni).

La forza lavoro, che comprende un solo dirigente, si limita a crescere dell'1,3 per cento mentre in controtendenza il costo del personale si riduce del 2 per cento.

Impresa Pellegrini possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, SA 8000 e UNI EN ISO 37001.

SOCIETÀ: Impresa Pellegrini Srl

INDIRIZZO: Via Nazario Sauro, 9 - 09123 Cagliari

SITO WEB: impresapellegrini.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	77.766	59.303	69.731	56.946	47.647
(di cui all'estero, in %)	-	1,4	0,7	4,2	11,1
Valore della produzione nella sola edilizia privata	38.412	29.128	55.539	47.176	26.695
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	8.235	5.692	13.082	10.231	1.879
Ebit	7.569	5.523	12.628	9.606	1.902
Utile al netto delle imposte	3.862	4.666	9.498	7.522	859
Patrimonio netto	35.813	31.147	27.043	17.730	11.099
Posizione finanziaria netta	34.396	31.427	9.952	15.074	23.354
Portafoglio ordini a fine esercizio	168.787	125.619	146.637	158.950	163.378
(di cui all'estero, in %)	-	-	16,5	16,1	18,2
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	101.359	49.577	56.908	81.927	78.573
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	154.476	69.207	64.312	51.227	55.022
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	101.664	34.453	64.312	49.864	55.022
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	162	160	154	234	175
Dirigenti	1	1	1	1	1
Impiegati	56	52	52	64	56
Operai	105	107	101	169	118
Costo del personale	8.200	8.368	7.621	7.269	5.419

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia privata	49,4	49,1	79,6
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	50,6	50,9	20,4
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	4,0	-	-
Edilizia ricettiva	2,0	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	17,0	40,5	54,7
Edilizia industriale/logistica	77,0	59,5	45,3
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 (%)
Tanka Village Spa	Villasimius	Terziario	2022	4.548	100,0
Punto vendita - Spesa Intelligente Spa	Oristano	Terziario	2022	3.150	100,0
Punto vendita - Spesa Intelligente Spa	Oristano	Terziario	2022	3.990	100,0
Icm Spa	Decimomannu	Industriale	2022	23.444	100,0
Punto vendita - Spesa Intelligente Spa	Monserato	Industriale	2022	5.400	100,0

• 48 •

Italiana Costruzioni

L'impresa della famiglia Navarra, attiva dal 1880, diversificata nelle infrastrutture, torna a lavorare all'estero con il prestigioso incarico, in ati, di ristrutturazione del Palazzo delle Nazioni Unite di Ginevra. Nel 2022 il conto economico migliora così come la posizione finanziaria netta.

L'antica impresa romana per il secondo anno consecutivo incrementa la cifra d'affari consolidata (più 4,3 per cento nel 2022) dopo un biennio di calo e, grazie alla quota in edilizia privata salita dal 14,4 al 21,9 per cento, torna in classifica dopo un anno di assenza.

Italiana Costruzioni nasce nella forma attuale nel 1975, ma può contare su un'esperienza molto più radicata nel tempo: la famiglia Navarra è infatti attiva nel settore (delle costruzioni e dell'immobiliare) dal lontano 1880. Il gruppo oggi affianca all'attività nell'edilizia (equamente divisa tra pubblica e privata), quella nelle infrastrutture tramite la controllata ICI, nei lavori di restauro con Fratelli Navarra, mentre nel 2020 ha ceduto a imprenditori indipendenti la società di *global service* Navarra Gestioni.

Se da tre anni nel privato non sono presenti lavori fuori dai confini nazionali, nel 2022 il gruppo torna a presentare una quota di fatturato all'estero del 16 per cento grazie a opere come la ristrutturazione del Palazzo delle Nazioni Unite di Ginevra con CMB e CSC (filiale svizzera di Webuild) nella quale sul versante progettuale è coinvolta la società ATI Project.

Le realizzazioni in edilizia privata nel biennio precedente hanno riguardato esclusivamente il settore residenziale, ma nel 2022 diventa predominante il terziario/direzionale (63 per cento dei ricavi nel settore), con le ristrutturazioni che rappresentano la totalità del valore dei lavori.

Il conto economico consolidato 2022 mostra un netto miglioramento dei dati reddituali: l'ebitda

crece del 18,2 per cento, mentre ebit e risultato netto passano da perdite di 2,9 e 6,2 milioni a valori positivi per 4,3 milioni e 476 mila euro.

Il patrimonio netto cresce del 6,4 per cento mentre il dato della posizione finanziaria netta non è stato fornito dall'impresa e non è ancora desumibile dal bilancio.

Il portafoglio ordini, alla fine dello scorso anno, si incrementa di un minimo 0,4 per cento che gli permette comunque di raggiungere il massimo valore del quinquennio. Tra i contratti acquisiti nel 2022 si segnalano: la seconda fase del progetto di realizzazione di alloggi per le famiglie di militari statunitensi della base militare di Ederle a Vicenza (del valore di 98,8 milioni), oltre che i lavori di efficientamento energetico e di consolidamento sismico di immobili privati ubicati a Civita Castellana, Latina e Sermoneta (LT) (per un totale di 14,5 milioni). Italiana costruzioni è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, SA 8000:2014, ISO 37001:2016, UNI/PDR 125:2022, della registrazione EMAS di certificazione ambientale e redige un codice etico. Il bilancio consolidato 2022 è revisionato da PKF Italia.

SOCIETÀ: Italiana Costruzioni Spa

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

SITO WEB: italianacostruzionispa.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	164.641	157.907	144.030	187.249	267.209
(di cui all'estero, in %)	16,0	-	1,1	17,3	37,5
Valore della produzione nella sola edilizia privata	36.086	22.712	48.500	88.030	132.830
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	27,1	59,2
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	5.718	4.839	- 16.882	9.149	6.178
Ebit	4.272	- 2.863	- 22.638	970	1.942
Utile al netto delle imposte	476	- 6.218	- 25.363	- 3.155	- 736
Patrimonio netto	18.876	17.739	24.326	35.002	38.299
Posizione finanziaria netta	n.d.	45.869	47.368	54.998	56.112
Portafoglio ordini a fine esercizio	974.914	970.868	751.000	839.181	704.581
(di cui all'estero, in %)	n.d.	n.d.	10,9	9,7	3,9
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	n.d.	n.d.	56.000	282.970	342.216
(di cui all'estero, in %)	n.d.	-	-	25,2	6,0
Ordini acquisiti nell'esercizio	n.d.	n.d.	150.000	198.934	195.990
(di cui all'estero, in %)	n.d.	n.d.	-	35,8	10,8
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	n.d.	n.d.	-	119.470	129.873
(di cui all'estero, in %)	n.d.	n.d.	-	59,6	8,7
Numero dipendenti	n.d.	305	388	453	460
Dirigenti	n.d.	9	12	13	14
Impiegati	n.d.	112	163	174	200
Operai	n.d.	184	213	266	246
Costo del personale	n.d.	20.396	24.369	33.115	39.622

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia privata	23,0	10,0	4,0
Edilizia pubblica	23,0	24,0	15,0
Immobiliare	-	-	7,8
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	51,0	55,0	64,6
Altro (specificare)	3,0	11,0	8,6

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	37,0	100,0	100,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	63,0	-	-
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	-	-	32,0
Ristrutturazione	100,0	100,0	68,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Milcon Project P-91330, phase 2 family housing villaggio at Vicenza - Naval Facilities Engineering Command Atlantic Division	Italia	Residenziale	2022	98.820	100,0
Lavori di efficientamento energetico e di consolidamento sismico di immobili privati ubicati a Latina e Sermoneta (LT) - ABM Company Srl	Italia	Edilizia / Restauro	2022	4.881	100,0
Lavori di efficientamento energetico e di consolidamento sismico di immobili privati ubicati a Civita Castellana (VT)	Italia	Edilizia / Restauro	2022	9.611	100,0

• 49 •

Giambelli

L'impresa brianzola appartiene all'importante gruppo omonimo di promozione immobiliare realizzando complessi immobiliari di prestigio.

E diversifica nella società Winderg che realizza e gestisce impianti eolici.

Nel 2022 migliora tutti i dati reddituali e riduce l'indebitamento netto.

Dopo il calo del 2020, l'impresa brianzola incrementa per il secondo anno consecutivo il giro d'affari civilistico (più 25,2 per cento nel 2022) registrando il massimo valore del quinquennio, ma nonostante questo perde una posizione in classifica.

Giambelli nasce nel 1950 ad Agrate Brianza fondata dal padre degli attuali titolari e oggi fa parte di un importante gruppo di promozione immobiliare per il quale realizza esclusivamente complessi residenziali ex-novo concentrando i propri lavori in Lombardia, in particolare nelle province di Milano e Monza Brianza.

Il portfolio delle opere realizzate in passato non si limita però alle abitazioni: non mancano esempi di edilizia direzionale come il centro polifunzionale Torri Bianche (due edifici di 25 piani da 87 metri) e la sede Cisco Photonics, entrambe a Vimercate (MB), nel commerciale e tempo libero come il punto vendita Ikea di Carugate (MI) e il complesso cinematografico Warner Village ancora a Vimercate, ma anche nel ricettivo, come dimostra il prestigioso hotel cinque stelle Palazzo Parigi di Milano, un investimento di ristrutturazione immobiliare da 150 milioni progettato dall'architetto francese Pierre-Yves Rochon datato 2013.

Il gruppo di appartenenza diversifica dal core business nell'edilizia tramite una società costituita nel 2005 che realizza e gestisce impianti eolici (Winderg) ed è inoltre proprietario di due strutture alberghiere, un'azienda agricola e un centro fitness. Il conto economico 2022 mostra un generale miglioramento di tutti i dati reddituali: l'ebitda cresce del

48,1 per cento, l'ebit aumenta di due volte e mezzo e l'utile netto più che raddoppia.

A livello finanziario/patrimoniale, l'indebitamento netto risulta ridotto del 13,7 per cento ed è ampiamente coperto da un capitale netto che, cresciuto di un ulteriore 4,6 per cento, risulta il quinto più elevato delle 65 imprese in classifica.

Tra le più recenti proposte immobiliari che l'impresa sta ultimando si segnalano "Le Terrazze del Naviglio Piccolo" a Gessate (MI), complesso di 178 unità abitative ripartite tra sei edifici tra i sei e gli otto piani che comprende un'area fitness con piscina e "Torre nel Verde" a Vimercate (MB), edificio di 14 piani per 56 appartamenti.

L'organico, nel quale non sono ancora presenti dirigenti, aumenta nell'ultimo esercizio del 6,9 per cento con un incremento del costo del personale dell'8,7 per cento.

Giambelli è in possesso della certificazione UNI EN ISO 9001:2015, ma non di quelle UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, oltre a non redigere a oggi un codice etico. Il bilancio civilistico 2022 è revisionato dalla società CEE Revisione.

SOCIETÀ: Giambelli Spa

INDIRIZZO: Via Trento, 64 - 20871 Vimercate (MB)

SITO WEB: giambelli.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	35.978	28.728	18.161	24.862	26.739
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	35.978	28.728	18.161	24.862	26.739
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	11.397	7.698	8.590	13.771	8.031
Ebit	5.738	2.136	5.380	10.569	4.789
Utile al netto delle imposte	6.271	2.709	2.628	5.797	4.501
Patrimonio netto	143.903	137.632	106.887	59.135	53.337
Posizione finanziaria netta	49.410	57.258	51.285	58.048	75.717
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	31	29	29	31	33
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	29	28	28	28	29
Operai	2	1	1	3	4
Costo del personale	1.903	1.751	1.390	1.634	1.635

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
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 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
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 "Bramante"	Monza	Residenziale	2018	n.d.	100,0
Residenza "Le Terrazze del Sole"	Monza	Residenziale	2020	n.d.	100,0
Residenza "San Giorgio" lotto 3	Locate Triulzi	Residenziale	2019	n.d.	100,0
Residenza "Torre nel Verde"	Vimercate	Residenziale	2021	n.d.	100,0
Residenza "Le Terrazze del Naviglio Piccolo" lotto 4 ed. A-B	Gessate	Residenziale	2021	n.d.	100,0

• 50 •

Mingori

È nuova in classifica quest'impresa di Parma (dalle antiche origini) che - rarità - è attiva (marginalmente) nell'edilizia anche all'estero (in Germania).

E, in Marocco, opera con una società specializzata in infrastrutture.

Sia il conto economico che lo stato patrimoniale sono ottimi.

Grazie a un valore del fatturato (civiltico) cresciuto di oltre due volte e mezzo nel 2022, l'impresa parmense fa il suo esordio in questa classifica in 50° posizione.

Fondata nel lontano 1895, Mingori è un'impresa familiare giunta alla quinta generazione. È attiva in edilizia privata sia in Italia (soprattutto Centro-Nord) che, marginalmente, all'estero (2,8 per cento del fatturato 2022, ma nel 2020 l'incidenza era stata anche del 19,1 per cento) dove è impegnata nella realizzazione della nuova sede della casa farmaceutica TEVA Biotech a Ulm in Germania. Sempre a livello internazionale il gruppo opera con una società controllata (ma non consolidata) *ad-hoc* in Marocco (denominata Mituc) che, a differenza della casa madre, si specializza in opere infrastrutturali (in particolare autostradali)

L'83 per cento del giro d'affari è rappresentato da opere di edilizia residenziale (era il 67 per cento del 2021), mentre la restante quota si divide tra industriale/logistica (11 per cento) e terziario/direzionale (6 per cento). Nell'ultimo biennio cresce l'importanza dei lavori di ristrutturazione, che nel 2022 raggiungono il 64 per cento (contro il 20 per cento di due anni prima) del fatturato anche per via di numerosi interventi di efficientamento energetico "superbonus" acquisiti dal 2020.

La redditività beneficia della forte crescita dimensionale evidenziando i migliori valori del quinquennio: l'ebitda quadruplica, l'ebit aumenta di tre volte e mezzo e l'utile netto addirittura di sette volte e mezzo.

È ottima anche la situazione evidenziata dallo stato patrimoniale che vede per la prima volta nei cinque anni in esame la posizione finanziaria netta diventare attiva per 4,9 milioni e il capitale netto più che quadruplicare.

Il portafoglio ordini di 48 milioni nel 2022 può contare su 18 milioni di nuove commesse tra cui spiccano il secondo lotto (dopo essersi aggiudicata il primo nel 2017) dell'ampliamento dello stabilimento a Parma di GEA Mechanical Equipment Italia, filiale del gruppo tedesco produttore di impianti di omogeneizzazione per l'industria alimentare (7,8 milioni) e la ristrutturazione e ampliamento della sede di Ibsa Farmaceutici a Lodi da 12 milioni. Inoltre nel 2023 l'impresa ha firmato il contratto per la realizzazione di un nuovo punto vendita Esselunga di 2,5 mila mq nell'area dell'ex-Consortio Agrario a Modena.

Nonostante la forte crescita, l'organico cresce di una sola unità, confermando la presenza di tre dirigenti, e comporta un incremento del costo del personale del 10 per cento.

Mingori è una società benefit in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015 e UNI EN ISO 14001:2015, che implementa il modello di organizzazione, gestione e controllo 231 e redige un codice etico.

SOCIETÀ: Mingori Srl

INDIRIZZO: Via Provesi, 3/A - 43123 Parma

SITO WEB: mingorisrl.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	35.931	13.414	13.192	19.723	11.365
(di cui all'estero, in %)	2,8	17,2	19,1	12,2	0,5
Valore della produzione nella sola edilizia privata	35.931	13.414	13.192	19.723	11.365
(di cui all'estero, in %)	2,8	17,2	19,1	12,2	0,5
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	1.963	496	170	877	282
Ebit	1.542	435	114	827	249
Utile al netto delle imposte	1.319	176	-141	41	14
Patrimonio netto	1.731	419	238	381	339
Posizione finanziaria netta	-4.917	4.381	2.333	1.751	-177
Portafoglio ordini a fine esercizio	48.000	-	-	-	-
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	48.000	-	-	-	-
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	18.000	-	-	-	-
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	18.000	-	-	-	-
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	21	20	18	16	18
Dirigenti	3	3	-	-	-
Impiegati	15	15	15	14	13
Operai	3	2	3	2	5
Costo del personale	1.447	1.315	1.099	1.080	892

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
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 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	83,0	67,0	-
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	6,0	23,0	53,0
Edilizia industriale/logistica	11,0	10,0	47,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	36,0	46,0	80,0
Ristrutturazione	64,0	54,0	20,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Mahle Aftermarket Italy Spa - Realizzazione nuovo headquarter	Parma	Industriale	2019	9.800	100,0
KOS Care Srl (Gruppo CIR-DE BENEDETTI) - Nuova RSA	Borgomanero (NO)	Residenziale	2021	8.504	100,0
GEA Group - Ampliamento stabilimento e ristrutturazione uffici	Parma	Industriale	2022	7.800	100,0
Ibsa Farmaceutici Italia - Riqualficazione dello stabilimento	Lodi	Terziario/direzionale	2022	11.960	100,0
Esselunga Spa - Nuovo punto vendita	Modena	Terziario/direzionale	2023	25.000	100,0

• 51 •

Edil Pietro

Opera per il 50 per cento nell'edilizia direzionale/terziaria e ha referenze di clienti di tutto rispetto tra cui una partnership con Banca Mediolanum e con la catena Burger King. Il conto economico è soddisfacente in termini di ebitda ed ebit meno di utile netto. Lo stato patrimoniale migliora.

La sesta impresa bergamasca in classifica, incrementa sia il giro d'affari civilistico 2022 dell'8,6 per cento che la quota in edilizia privata dal 97,8 al 100 per cento, ma questo non le basta a evitare di perdere sei posizioni.

Edil Pietro, che nel proprio marchio si definisce simpaticamente "Simply Builders since 1987", viene fondata appunto 36 anni fa a Romano di Lombardia (BG) specializzandosi in opere edili (solo marginalmente pubbliche) concentrate nel Nord Italia e in particolar modo nel mercato milanese. All'attività di general contractor affianca servizi di promozione immobiliare che però nel 2022 rappresentano solo il 2 per cento del fatturato.

Metà del valore della produzione riguarda la realizzazione di edifici direzionali/terziari, mentre il restante 50 per cento è suddiviso tra residenziale (30 per cento) e industriale/logistica (20 per cento).

Tra le referenze l'impresa può vantare contratti per numerosi importanti clienti quali Allianz, AXA, BNP Paribas, Bureau Veritas, Christian Dior, Assicurazioni Generali, God Save the Food, Investire Sgr, LVMH, Missoni, Reale Immobili, ... oltre a poter contare su un'interessante partnership con Banca Mediolanum per la quale ha realizzato nel 2009 la Mediolanum Corporate University a Basiglio (MI), ristrutturato un edificio direzionale nel 2015 e costruito quindici filiali tra il 2013 e il 2019, ma anche con la catena fast food Burger King per la quale ha lavorato per cinque punti vendita tra il 2015 e il 2017. Il conto economico civilistico 2022 mostra ebitda ed ebit che tornano a crescere (rispettivamente del

64,3 e 69 per cento) dopo due anni di cali, mentre l'utile netto si riduce del 18 per cento.

Lo stato patrimoniale nel 2022 conferma la posizione finanziaria netta storicamente attiva migliorandola del 41,6 per cento e vede incrementarsi il patrimonio netto del 2,9 per cento dopo la forte riduzione del 2021.

Edil Pietro segnala cinque principali contratti nell'ultimo quinquennio tutti riguardanti interventi di ristrutturazione di edifici direzionali a Milano, tra i quali nel 2022 una commessa da 6,5 milioni per conto di Generali Real Estate, committente dal quale aveva già ottenuto un lavoro analogo nel 2019 da 3,5 milioni. Quella di maggior valore risale invece al 2018 ed è per conto di Savills Investment Management Sgr (8 milioni).

La forza lavoro, nella quale è presente un unico dirigente, si riduce per il quarto anno consecutivo del 3,2 per cento senza però impedire al costo del personale di incrementarsi del 4 per cento.

Edil Pietro è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015 e UNI EN ISO 14001:2015, ma non di quella UNI EN ISO 45001:2018 oltre a non redigere un codice etico.

SOCIETÀ: Edil Pietro Srl

INDIRIZZO: Via dell'industria, 147/149 - 24058 Romano di Lombardia (BG)

SITO WEB: edilpietro.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	33.776	31.106	22.967	33.146	27.085
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	33.776	30.421	21.359	31.157	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	3.865	2.352	3.885	4.213	3.288
Ebit	3.736	2.210	3.186	3.527	2.659
Utile al netto delle imposte	2.687	3.278	3.211	3.561	2.572
Patrimonio netto	3.262	3.171	5.375	5.058	10.118
Posizione finanziaria netta	- 6.513	- 4.599	- 5.358	- 7.273	- 5.525
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	30	31	32	34	35
Dirigenti	1	1	1	1	1
Impiegati	11	9	9	10	9
Operai	18	21	22	23	25
Costo del personale	1.997	1.920	2.712	2.491	3.115

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia privata	97,8	97,8	93,0
Edilizia pubblica	0,2	0,2	1,0
Immobiliare	2,0	2,0	6,0
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	30,0	30,0	30,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	50,0	50,0	50,0
Edilizia industriale/logistica	20,0	20,0	20,0
Altro (specificare)	-	-	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Savills Investment Management Sgr	Milano	n.d.	2018	8.013	n.d.
Saras Spa	Milano	n.d.	2019	1.104	n.d.
Generali Real Estate Sgr	Milano	n.d.	2019	3.548	n.d.
Studio Legale Bird&Bird	Milano	n.d.	2021	2.467	n.d.
Generali Real Estate Sgr	Milano	n.d.	2022	6.490	n.d.

• 52 •

Ars Aedificandi

Vanta la ristrutturazione di facciate e strutture e il restauro degli interni della milanese “Torre Velasca” per conto di Hines Italia.

Metà del fatturato è in edilizia residenziale e 80 percento in interventi sull'esistente.

Conto economico e stato patrimoniale hanno luci e ombre.

La settima impresa bergamasca in classifica perde tre posizioni nonostante una crescita del valore della produzione civilistica del 20,1 per cento che prosegue il trend positivo che ha caratterizzato l'intero ultimo quinquennio.

Ars Aedificandi viene fondata nel 1998 a Villa d'Adda (BG) sviluppandosi negli anni come impresa specializzata in lavori di edilizia privata che nell'ultimo triennio rappresenta la totalità del giro d'affari (nel 2019 era presente un 10 per cento di opere infrastrutturali). L'attività è limitata al territorio nazionale, soprattutto nel nord del Paese (Milano *in primis*) ma con alcune rare incursioni nell'Italia centrale. Tra i lavori di maggior prestigio, l'impresa può vantare la ristrutturazione di facciate e strutture, oltre che il restauro degli interni, della storica e iconica “Torre Velasca” a Milano su progetto di Asti Architetti per conto di Hines Italia: suo attuale “fiore all'occhiello”.

Il settore residenziale si conferma la tipologia predominante, ma vede il proprio peso sul fatturato ridursi dal 65 al 50 per cento (era addirittura il 90 per cento nel 2019), l'industriale/logistica conferma la quota del 30 per cento, il terziario/direzionale, assente fino allo scorso anno, sale fino al 15 per cento, mentre il ricettivo resta fermo al 5 per cento. Se negli esercizi precedenti le nuove realizzazioni risultavano predominanti, nel 2022 esse scendono al 20 per cento in favore di opere di ristrutturazione edilizia (80 per cento).

Il conto economico civilistico 2022 mostra da una parte un ebitda ridotto del 4,9 per cento ma dall'altra ebit e utile netto cresciuti rispettivamente del

2,4 e 9,3 per cento raggiungendo i massimi valori del quinquennio.

A livello di stato patrimoniale, la posizione finanziaria si conferma per il secondo anno attiva pur peggiorata del 33,7 per cento, mentre il capitale netto aumenta del 32,5 per cento.

Il portafoglio ordini, totalmente in edilizia privata, si incrementa a sua volta del 16,7 per cento toccando il valore record del periodo in esame nonostante le nuove commesse si riducano del 28,3 per cento.

Tra i contratti firmati nel 2022 l'impresa segnala: a Milano la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso in nuovo campus dell'Università Cattolica del Sacro Cuore di un'ala dell'ex-Caserma Garibaldi su progetto di Beretta Associati (30 milioni) e un progetto residenziale per conto di Atlantica (3 milioni); a Ferentino (FR) un nuovo stabilimento per la società farmaceutica Patheon Italia (3 milioni) e a Sanremo (IM) il restyling dell'hotel Europa (2 milioni).

La forza lavoro, che comprende un unico dirigente, aumenta nel 2022 dell'8,9 per cento provocando un incremento del costo del personale del 6,7 per cento.

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

SOCIETÀ: Ars Aedificandi Spa

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

SITO WEB: arsaedificandi.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	32.457	27.020	23.554	19.333	18.127
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	32.457	27.020	23.554	19.333	18.127
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	4.148	4.364	2.932	1.528	1.310
Ebit	3.606	3.521	2.684	1.395	1.232
Utile al netto delle imposte	2.625	2.402	698	1.248	775
Patrimonio netto	8.847	6.675	3.922	3.224	1.977
Posizione finanziaria netta	- 1.844	- 2.782	983	1.326	1.326
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	25.000	21.000	19.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	70.000	60.000	25.000	21.000	19.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	38.000	53.000	21.000	12.000	9.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	38.000	53.000	21.000	10.000	9.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	49	45	47	40	40
Dirigenti	1	1	1	1	1
Impiegati	26	24	23	18	14
Operai	22	20	23	21	25
Costo del personale	3.144	2.947	2.892	2.294	2.154

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
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 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	50,0	65,0	75,0
Edilizia ricettiva	5,0	5,0	15,0
Edilizia terziaria/direzionale	15,0	-	-
Edilizia industriale/logistica	30,0	30,0	10,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	20,0	65,0	75,0
Ristrutturazione	80,0	35,0	25,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Prelios sgr Spa	Milano	Residenziale	2021	36.000	100,0
Unicatt	Milano	Terziario/ Direzionale	2022	30.000	100,0
Atlantica Spa	Milano	Residenziale	2022	3.000	100,0
Società Hotel Europa	Sanremo (IM)	Ricettivo	2022	2.000	100,0
Patheon Italia Spa	Ferentino	Industria	2022	3.000	100,0

• 53 •

Mario Neri

Inverte la tendenza e scende da 38° a 53° in classifica.

L'impresa modenese opera solo in Emilia nei distretti della ceramica e dell'automotive affiancando una varietà di servizi all'attività edilizia (per il 90 per cento industriale e logistica).

Nel conto economico tutti i dati migliorano.

L'impresa modenese perde 15 posizioni in classifica scontando una riduzione del valore della produzione civilistica 2022 ben del 12,6 per cento dopo due anni consecutivi di crescita.

Mario Neri è un'impresa familiare fondata negli anni '20 da Alfonso Neri, nonno degli attuali titolari, e che nel 1933 acquisisce l'attuale denominazione quando la guida della società passa al figlio. L'impresa è attiva esclusivamente in lavori di edilizia privata in conto terzi concentrando i propri cantieri in Emilia dove riesce ad avere un rapporto privilegiato con le maggiori realtà dei vicini prestigiosi distretti della ceramica e dell'automotive. Al core business nelle costruzioni affianca diversificazioni utili a meglio soddisfare i suoi clienti quali servizi ecologici e ambientali, di pulizie civili e industriali, nonché di *catering*.

Solo il 10 per cento del fatturato è ricavato da lavori di edilizia residenziale, mentre il restante 90 per cento riguarda edifici industriali/logistici, settore dove può annoverare clienti importanti quali le case automobilistiche Ferrari, Lamborghini e Dallara, i produttori di materiali edili Kerakoll e Florim, oltre che il leader del packaging alimentare Tetra Pak.

Al calo della cifra d'affari corrisponde nel conto economico 2022 un generale miglioramento dei dati reddituali: l'ebitda sale del 4,8 per cento, l'ebit del 13,7 per cento e l'utile netto del 15,2 per cento, raggiungendo in tutti e tre i casi il massimo valore del quinquennio.

Per il quarto anno consecutivo lo stato patrimoniale evidenzia una posizione finanziaria netta attiva migliorata del 58,2 per cento, oltre a un capitale netto cresciuto del 20,2 per cento.

Se tra i contratti acquisiti nel 2022 l'impresa indica solamente dei lavori di fondazione per un impianto industriale a Sant'Agata Bolognese (BO) per conto di Lamborghini da 2,5 milioni, per il 2023 segnala l'ampliamento del *paintshop* dello stesso produttore di auto sportive da 11 milioni su progetto della società cooperativa di ingegneria Politecnica, oltre che il nuovo ufficio marketing e l'ampliamento del reparto di meccanica GES di Ferrari a Maranello (MO) (sempre firmato Politecnica) per un valore totale di 10 milioni. In particolare, quest'ultimo lavoro consiste nella realizzazione di un nuovo fabbricato con struttura prefabbricata in calcestruzzo armato precompresso di due livelli fuori terra, per una superficie pari a circa 1,9 mila mq.

L'organico, che non prevede la presenza di alcun dirigente, si incrementa del 10,7 per cento con un aumento del costo del personale del 6,1 per cento. Mario Neri è certificata UNI EN ISO 9001:2015 e UNI EN ISO 45001:2018, ma non UNI EN ISO 14001:2015 e non redige un codice etico.

SOCIETÀ: Mario Neri Spa

INDIRIZZO: Viale Indipendenza, 12/14

41122 Modena

SITO WEB: marioneri.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	31.797	36.366	28.611	23.632	29.865
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	31.797	36.366	28.611	23.632	29.865
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	3.571	3.406	329	261	257
Ebit	3.483	3.063	914	570	496
Utile al netto delle imposte	2.473	2.147	626	374	295
Patrimonio netto	13.361	11.113	9.071	8.526	8.152
Posizione finanziaria netta	- 2.828	- 1.788	- 4.801	- 317	203
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	228	206	209	221	240
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	30	29	32	36	38
Operai	198	177	177	185	202
Costo del personale	9.647	9.091	8.175	8.425	8.416

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia privata	60,0	60,0	60,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	40,0	40,0	40,0
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
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 (%)
Ristrutturazione fabbricato industriale	Modena	Industriale	2021	2.500	100,0
Opere di fondazione	S.Agata Bolognese (BO)	Industriale	2022	2.500	100,0
Ampliament paintshop Lamborghini Spa	S.Agata Bolognese (BO)	Industriale	2023	11.000	100,0
Ampliamento meccanica GES Ferrari Spa	Maranello (MO)	Industriale	2023	5.000	100,0
Nuovi uffici marketing Ferrari Spa	Maranello (MO)	Industriale	2023	5.000	100,0

• 54 •

Edilimpianti Trieste

Entra in classifica anche questa impresa triestina, attiva solo nell'edilizia residenziale (e nella promozione con la società Settimo Real Estate).

Opera per il 60 per cento nelle ristrutturazioni (anche con ricorso al "superbonus").

Migliora sia il conto economico che lo stato patrimoniale.

Grazie a una crescita del valore della produzione civilistica 2022 del 9,1 per cento (dopo aver più che triplicato le dimensioni nell'esercizio precedente) l'impresa triestina (unica della sua città), che conferma una quota in edilizia privata del 100 per cento, fa il suo esordio in classifica in 54ª posizione.

Edilimpianti Trieste è un'impresa nata nel 2014 attiva esclusivamente in edilizia residenziale che opera principalmente tra il Friuli-Venezia Giulia e l'Emilia-Romagna, regione dove possiede una sede secondaria (a Cesena). Lavora per l'80 per cento in conto terzi, mentre il rimanente 20 per cento corrisponde all'attività immobiliare svolta tramite la società del gruppo Settimo Real Estate. Il legame con il capoluogo friulano è sottolineato dall'iniziativa #AmiamoTrieste che identifica una serie di investimenti nel territorio cittadino sia a livello di compartecipazione alla vita sportiva grazie alle sponsorizzazioni di Triestina Calcio, l'A.S.D. Zaule Rabuiese e Pallacanestro Trieste, sia a livello imprenditoriale investendo capitali propri nell'acquisto di edifici da riqualificare per poi reintrodurli nel tessuto economico cittadino una volta terminata la ristrutturazione.

Il 60 per cento della cifra d'affari riguarda interventi di ristrutturazione, attività sviluppata nell'ultimo biennio grazie a numerose commesse di efficientamento energetico "superbonus". Al *core business* nelle costruzioni si affiancano sinergiche differenziazioni nella progettazione, realizzazione e manutenzione di impianti per l'edilizia, oltre che in interventi di bonifica di manufatti in amianto.

Dopo aver più che decuplicato la redditività nel 2021, nell'ultimo esercizio il conto economico mostra l'ebitda cresciuto dello 0,9 per cento, l'ebit del 3,9 per cento e l'utile netto del 13 per cento.

L'indebitamento finanziario netto migliora del 66,3 per cento e risulta totalmente coperto dal patrimonio netto che registra un incremento del 71,6 per cento.

Il portafoglio ordini nel 2022 si arricchisce di nuove commesse tra cui quattro lavori di ristrutturazione edilizia finalizzati all'efficientamento energetico, al recupero delle facciate e al miglioramento sismico suddivisi equamente tra Trieste e Cesena per un valore totale di 39,6 milioni, ai quali si aggiunge nel 2023 un ulteriore intervento di efficientamento "superbonus" a Cesena da 2,3 milioni.

L'organico, facendo fronte alle rinnovate dimensioni aziendali, cresce del 17,2 per cento e vede aumentare i dirigenti da 3 a 4 (era solo uno fino al 2020), ma nonostante questo il costo del personale si riduce del 20,6 per cento.

Edilimpianti Trieste è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI ISO 45001:2018 e di sistema integrato Best4 qualità, ambiente, sicurezza e responsabilità sociale, oltre a redigere un codice etico.

SOCIETÀ: Edilimpianti Trieste Srl

INDIRIZZO: Strada di Fiume, 86 - 34149 Trieste

SITO WEB: edilimpiantitrieste.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	31.563	28.943	8.188	8.165	3.571
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	31.563	28.943	8.188	8.165	3.571
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	80,0	80,0	80,0	80,0	80,0
Ebitda	3.879	3.844	366	445	238
Ebit	3.711	3.573	234	391	226
Utile al netto delle imposte	1.805	1.598	61	213	158
Patrimonio netto	4.013	2.338	740	679	466
Posizione finanziaria netta	3.271	9.697	5.874	2.974	1.210
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	150	128	101	41	16
Dirigenti	4	3	1	1	1
Impiegati	50	45	25	10	5
Operai	96	80	75	30	10
Costo del personale	1.943	2.446	2.156	1.078	639

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia privata	90,0	90,0	90,0
Edilizia pubblica	10,0	10,0	10,0
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	100,0	100,0	100,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	40,0	40,0	40,0
Ristrutturazione	60,0	60,0	60,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Superbonus via Udine 13/15	Trieste	Residenziale	2022	15.000	100,0
Ristrutturazione Blue Palace	Trieste	Residenziale	2022	20.500	100,0
Superbonus Condominio Casabella 6/7	Cesena	Residenziale	2022	2.088	100,0
Superbonus Condominio Casabella 8/9	Cesena	Residenziale	2022	1.988	100,0
Superbonus	Cesena	Residenziale	2023	2.252	100,0

· 55 ·

Mengato

La sua rarità è quella di essere l'unica società in nome collettivo.

Recentemente è cresciuta anche con piccole operazioni di m&a che interessano società sinergiche del Padovano. Questo può spiegare l'aumento dell'indebitamento a fronte dei migliori dati reddituali del quinquennio.

L'impresa padovana, unica società in classifica che non sia di capitali ma in nome collettivo (snc), prosegue una crescita, che da inizio quinquennio le ha permesso di più che raddoppiare le proprie dimensioni, registrando nel 2022 un aumento del 15,9 per cento della cifra d'affari che non le impedisce di arretrare cinque posizioni in classifica.

Mengato è una realtà storica, fondata a Camposampiero (PD) nel lontano 1899 (tanto da presentarsi come la più antica impresa di costruzioni del Veneto). Negli ultimi anni ha perseguito un importante sviluppo aziendale sia per linee interne, diversificando l'attività in servizi immobiliari, *contract*, prefabbricazione, impiantistica e produzione di serramenti e isolanti, sia per linee esterne con piccole operazioni di m&a nel Padovano come le acquisizioni delle società Santinello Costruzioni nel 2017 e Perin, specializzata in domotica e impianti elettrici, nel 2020.

L'attività riguarda esclusivamente nuove realizzazioni di edilizia privata tra Veneto e Friuli-Venezia Giulia, operando soprattutto nei settori del residenziale, che nel 2022 rappresenta metà del fatturato, e dell'industriale/logistica (40 per cento). Per il primo anno è inoltre presente una quota del 10 per cento riguardante la costruzione di edifici ricettivi.

A livello reddituale l'impresa nel 2022 registra i migliori dati del quinquennio: l'ebitda cresce infatti del 13,6 per cento, l'ebit del 53,3 per cento e l'utile netto del 22,2 per cento.

Dal punto di vista finanziario invece l'aumento dell'indebitamento netto del 33,2 per cento fa sì che

nell'ultimo esercizio esso risulti superiore al patrimonio netto, pur cresciuto del 26,2 per cento.

Il portafoglio ordini a fine 2022 nella sola edilizia privata si incrementa del 37,5 per cento grazie a commesse quali i nuovi punti vendita Despar a Piove di Sacco (PD) da 6,2 milioni e Ali Supermercati a Padova e Treviso (2,2 milioni); uno stabilimento per Larinox, società attiva nella lavorazione dell'acciaio, a Campodarsego (PD) (5,9 milioni) e i nuovi prestigiosi appartamenti del residence Twin Bays a Jesolo (VE) da 3,4 milioni.

L'organico, in cui non sono presenti dirigenti, cresce nel 2022 del 14,6 per cento, raddoppiando il numero di inizio quinquennio e incrementando del 13,7 per cento il costo del personale.

Mengato possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, F-GAS 4703/20 per le imprese che svolgono attività di installazione, riparazione, manutenzione e smantellamento di apparecchiature contenenti gas fluorurati, oltre a essere in corso di certificazione UNI EN ISO 14001:2015, inoltre possiede la marcatura di controllo di produzione in fabbrica per elementi prefabbricati CE 13369.



SOCIETÀ: Mengato snc di Mengato Enzo & C.

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

SITO WEB: mengato.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	31.191	26.922	22.693	18.421	14.824
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	31.191	26.922	22.693	18.421	14.824
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	2.281	2.008	1.541	1.134	1.108
Ebit	1.602	1.045	1.172	762	711
Utile al netto delle imposte	997	816	624	552	446
Patrimonio netto	11.792	9.342	5.929	4.122	3.306
Posizione finanziaria netta	12.260	9.206	6.717	6.378	7.379
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	45.000	42.000	31.000	22.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	55.000	40.000	36.000	31.000	22.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	42.000	38.000	33.000	27.420	21.824
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	55.000	38.000	33.000	27.420	21.824
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	102	89	80	61	51
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	22	18	15	12	10
Operai	80	71	65	49	41
Costo del personale	4.917	4.326	3.925	2.865	2.390

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
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 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	50,0	60,0	65,0
Edilizia ricettiva	10,0	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	40,0	40,0	35,0
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 (%)
Immobiliare Advantage Srl	Padova-Venezia	Residenziale	2021-2022	9.000	100,0
Ali Supermercati Spa	Padova-Treviso	Vari GDO	2021-2022	2.200	100,0
Twin Bays Srl	Jesolo Lido	Residenziale	2022	3.400	100,0
Larinox Srl	Campodarsego	Industriale	2022	5.900	100,0
Aspiag Service - DESPAR Triveneto	Piove di Sacco	GDO	2022	6.200	100,0

· 56 ·

Building

Nella nicchia di edilizia residenziale di pregio l'impresa torinese cresce per il secondo anno recuperando il calo del 2020. Affianca all'edilizia la società di sviluppo

Building RE e quella di architettura Boffa Petrone & Partners.

Vi sono alti e bassi nel conto economico e nello stato patrimoniale.

L'impresa torinese incrementa per il secondo anno consecutivo la cifra d'affari civilistica del 62,1 per cento dopo il forte calo subito nel 2020 registrando il massimo valore del quinquennio ma perdendo una posizione in classifica.

La società nasce nel 1983 come Building Snc di Boffa Domenico & C. (diventando successivamente società a responsabilità limitata nel 1989 e società per azioni nel 1998), ma la sua storia inizia nel 1958 sotto forma di ditta individuale denominata Boffa Domenico - Impresa Edile.

Se in passato l'impresa, soggetta al controllo di Gruppo Building (già Dad & Son), era impegnata anche all'estero (ne è prova il centro da 36 mila mq realizzato a San Pietroburgo nel 2008), nel 2022 opera esclusivamente in edilizia privata a livello nazionale dividendosi principalmente tra le piazze di Torino e Milano città. Il residenziale pesa per il 91 per cento del fatturato, mentre il restante 9 per cento riguarda interventi di edilizia commerciale come dimostra la commessa ottenuta nel 2021 riguardante il "Settimo Cielo Retail Park" di Settimo Torinese (TO).

Il gruppo affianca all'impresa di costruzioni una società di sviluppo immobiliare, Building RE, impegnata in complessi immobiliari quali Uptown a Torino, oltre a Garden in Town e Forrest in Town a Milano, e una di architettura, Boffa Petrone & Partners (che nel 2022 fattura 1,4 milioni), responsabile della progettazione di molti degli edifici che realizza.

Il conto economico 2022 registra incrementi dell'ebitda e dell'ebit (rispettivamente del 9 e del 7,7 per cento) ma il calo dell'utile netto del 24,9 per cento.

Lo stato patrimoniale vede invece peggiorare l'indebitamento finanziario netto del 13,8 per cento (massimo valore del quinquennio) ma il capitale

netto, aumentato del 9,3 per cento, continua a coprilo totalmente.

È ottimo il risultato a livello commerciale: il portafoglio ordini si arricchisce infatti del 46,3 per cento grazie a nuove commesse incrementate nel 2022 del 24,6 per cento. Tra i contratti firmati nell'ultimo esercizio si segnalano a Milano Garden in Town, riqualificazione di un'ex-area industriale in un edificio residenziale di cinque piani e 65 appartamenti progettato da DFA Partners e Boffa Petrone & Partners (17,9 milioni), e la demolizione e ricostruzione di un edificio a uso abitativo/commerciale in viale Certosa da 19 milioni, a Finale Ligure (SV) il complesso di 12 unità abitative "17024 Varigotti" (8,5 milioni) e a Beinasco (TO) "Flash Torino" (3 milioni), restyling del centro commerciale "Le Fornaci".

La forza lavoro, che da due anni prevede la presenza di un dirigente, cala del 4,2 per cento senza però impedire al costo del personale di aumentare del 21,4 per cento.

L'impresa Building non possiede ancora le 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 2022 è revisionato da BDO Italia.



SOCIETÀ: Building Spa

INDIRIZZO: Via Alfieri, 6 - 10121 Torino

SITO WEB: building.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	31.018	19.134	10.646	25.882	29.001
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	31.018	19.134	10.646	25.882	29.001
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	3.363	3.085	1.627	4.212	6.650
Ebit	2.459	2.283	874	3.406	4.221
Utile al netto delle imposte	554	738	- 7.861	739	1.329
Patrimonio netto	30.155	27.597	26.700	31.241	30.519
Posizione finanziaria netta	25.392	22.317	19.753	12.469	294
Portafoglio ordini a fine esercizio	128.078	87.561	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	n.d.	n.d.	n.d.
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	128.078	87.561	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	n.d.	n.d.	n.d.
Ordini acquisiti nell'esercizio	48.358	38.824	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	n.d.	n.d.	n.d.
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	48.358	38.824	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	n.d.	n.d.	n.d.
Numero dipendenti	23	24	22	23	25
Dirigenti	1	1	-	-	-
Impiegati	4	3	-	-	-
Operai	18	20	22	23	25
Costo del personale	1.458	1.201	866	1.042	965

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
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 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
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 (%)
Villa Massara - Creare Building Srl	Alassio	Residenziale	2021	4.000	n.d.
Garden in Town - Garden in Town Spa	Milano	Residenziale	2022	17.858	n.d.
Flash Torino - Euro Edes Srl	Beinasco	Ricettivo	2022	3.000	n.d.
17024Varigotti - Plaza Srl	Varigotti	Residenziale	2022	8.500	n.d.
Certosa - Cliente Privato	Milano	Residenziale	2022	19.000	n.d.

· 57 ·

Editel

Da Cuneo l'attività dell'impresa si irradia a Torino e a Milano.

Oltre la metà dell'attività è nell'edilizia terziaria e direzionale senza disdegnare l'industriale/logistica.

In collaborazione diversifica nell'impiantistica e nell'energia rinnovabile.

I dati di conto economico sono i migliori del quinquennio.

Nel 2022 l'impresa cuneese riduce sia il valore della produzione civilistica dell'11,6 per cento che la quota in edilizia privata dal 92 all'87,5 per cento perdendo di conseguenza ben 18 posizioni in classifica.

Editel, il cui amministratore delegato ricopre attualmente la carica di presidente di Ance Cuneo, viene fondata a Nucetto (CN) nel 1981 posizionandosi quale società attiva esclusivamente in edilizia (solo per il 12,5 per cento pubblica) che tramite le altre due sedi operative di Torino e Milano lavora soprattutto tra Piemonte e Lombardia (ma nel 2020 si era assicurata una commessa in Umbria per conto della società Acciai Speciali Terni).

I ricavi ottenuti dai 42 cantieri attivi nel 2022 riguardano per il 53,6 per cento edifici terziari/direzionali, per il 42,5 per cento industriali/logistici (con particolare occhio di riguardo per il settore dell'energia) e per il solo 2,5 per cento residenziali, mentre la tipologia ricettiva che nell'anno precedente pesava per il 28 per cento nell'ultimo esercizio è del tutto assente. L'impresa può inoltre contare su una stretta *partnership* con due società con cui collabora per condividere tecnologie e conoscenze: CSEI, consorzio di cui Editel è socia al 25 per cento, attivo in servizi di impiantistica, trattamento aria e fluidi, carpenteria e posa di tubi, e Rinedi, azienda partecipata al 50 per cento dedicata allo sviluppo dell'energia rinnovabile. Nonostante la riduzione di fatturato, il conto economico 2022 può vantare i migliori dati del quinquen-

nio con l'ebitda quasi triplicato, l'ebit quasi quadruplicato e l'utile netto più che raddoppiato.

A livello di stato patrimoniale per la prima volta nei cinque anni in esame Editel vanta una posizione finanziaria netta attiva per 782 mila euro e un capitale netto che risulta incrementato del 7 per cento.

Il portafoglio ordini nel 2022 aumenta del 76,5 per cento, ma la quota in edilizia privata scende dal 74,6 al 65 per cento nonostante nuove commesse nel settore più che raddoppiate tra cui si segnalano la realizzazione di una stazione di energia e di una cabina primaria a Torino per un totale di 15,6 milioni e l'adeguamento edilizio di un sito produttivo ad Aosta da 5,6 milioni.

Nonostante il calo dimensionale l'organico, che al suo interno conta un solo dirigente (erano due fino al 2019), aumenta dell'1,2 per cento tornando al livello del 2020 con un incremento del costo del personale del 3,5 per cento.

Editel è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018 e redige un codice etico. Il bilancio civilistico 2022 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	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	34.382	38.877	30.061	30.412	23.677
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	30.098	35.766	28.844	27.377	22.354
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	2.088	735	653	916	668
Ebit	1.836	475	357	570	381
Utile al netto delle imposte	1.241	583	375	390	278
Patrimonio netto	5.648	5.280	5.059	4.684	4.563
Posizione finanziaria netta	- 782	2.957	1.008	2.175	1.475
Portafoglio ordini a fine esercizio	65.972	37.380	35.100	41.350	34.500
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	42.881	27.900	31.820	38.456	31.740
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	61.785	24.713	20.740	21.458	18.409
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	40.160	18.525	19.300	18.669	15.740
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	83	82	83	82	84
Dirigenti	1	1	1	2	2
Impiegati	32	31	33	31	32
Operai	50	50	49	49	50
Costo del personale	4.738	4.578	4.137	4.449	4.301

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia privata	88,0	92,0	96,0
Edilizia pubblica	12,0	8,0	4,0
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	2,5	5,0	-
Edilizia ricettiva	-	28,0	26,3
Edilizia terziaria/direzionale	53,6	27,0	39,8
Edilizia industriale/logistica	42,5	39,0	31,5
Altro (specificare)	-	1,0	2,4

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Realizzazione cabina primaria	Milano	Industriale	2021	3.216	100,0
Rifunzionalizzazione sede aziendale	Cuneo	Terziario/direzionale	2021	6.200	100,0
Adeguamento edilizio sito produttivo	Aosta	Industriale	2022	5.600	100,0
Realizzazione di Stazione di Energia	Torino	Industriale	2022	8.790	100,0
Realizzazione cabina primaria	Torino	Industriale	2022	6.845	100,0

• 58 •

Italia Costruzioni

Affiliata al consorzio Arco Lavori lavora prevalentemente nell'edilizia terziaria direzionale con focus sulle ristrutturazioni. Offre servizi di facilities management nonché di project and construction management per lo sviluppo immobiliare. Il conto economico è ai valori massimi del quinquennio.

L'impresa romana nel 2022 riduce il giro d'affari civile del 9,8 per cento dopo tre anni consecutivi di forte crescita e perde così 16 posizioni in classifica sebbene incrementi la quota in edilizia privata dal 99,3 al 100 per cento.

Italia Costruzioni, nata nel recente 2015 a Roma e dall'anno successivo parte del consorzio Arco Lavori di Ravenna (a sua volta socio di Consorzio Integra), è attiva esclusivamente in edilizia privata (ma fino al 2020 era presente anche una quota per committenti pubblici) in conto terzi nel mercato italiano. La tipologia di edifici predominante è quella terziaria/direzionale (ma calata dall'80 al 70 per cento), mentre il restante 30 per cento dei ricavi è rappresentato da interventi residenziali. Predominanti sono i lavori di ristrutturazione, che dominano rispetto alle realizzazioni ex-novo con un rapporto di 80/20.

Al core business nelle costruzioni l'impresa affianca servizi di *facilities management* nonché di *project & construction management* per la gestione di operazioni complesse di sviluppo immobiliare.

Al calo della produzione corrisponde un generale miglioramento dei dati reddituali: ebitda, ebit e utile netto aumentano infatti rispettivamente del 22,7, 23,5 e 22,4 per cento registrando in tutti e tre i casi i massimi valori del quinquennio.

Lo stato patrimoniale evidenzia invece numeri meno positivi con l'indebitamento finanziario netto che, più che triplicato, risulta oltre cinque volte

superiore del capitale netto, pur migliorato del 43,5 per cento.

Il portafoglio ordini, nel 2022 totalmente riferito a opere di edilizia privata, cresce a fine anno dell'8,3 per cento grazie a nuovi contratti in aumento del 14,3 per cento. Tra le commesse acquisite nell'ultimo esercizio l'impresa indica quattro lavori in ambito del consorzio Arco Lavori: la ristrutturazione di un edificio direzionale in via Po a Roma per conto del fondo Diamond Core di DeA Capital Real Estate (14,1 milioni) e di una torre a uso uffici nell'ormai storico "Fiera District" di Bologna per conto del fondo Alpha (3,2 milioni), la realizzazione del complesso di housing sociale "Fontevivo" a La Spezia (4,2 milioni) e la riqualificazione di un edificio a uso uffici nella Capitale da 2,2 milioni.

La forza lavoro, nella quale sono assenti i dirigenti, si riduce per il secondo anno consecutivo del 25,7 per cento con un calo del costo del personale del 5,6 per cento.

Italia Costruzioni è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, implementa il modello di organizzazione, gestione e controllo 231 e redige un codice etico. Il suo bilancio civile 2022 è revisionato dallo studio tributario Scalera.

SOCIETÀ: Italia Costruzioni Srl

INDIRIZZO: Piazza Farnese, 44 - 00186 Roma

SITO WEB: italiacostruzioni.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	29.662	32.897	29.082	15.925	5.017
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	29.662	32.674	27.259	15.013	5.017
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	93,0	96,0	80,0
Ebitda	952	776	492	200	145
Ebit	873	707	492	135	101
Utile al netto delle imposte	498	407	221	117	65
Patrimonio netto	1.820	1.268	862	641	524
Posizione finanziaria netta	9.452	3.061	303	- 1.282	- 156
Portafoglio ordini a fine esercizio	65.000	60.000	50.000	30.000	15.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	65.000	50.000	50.000	30.000	15.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	40.000	35.000	50.000	30.000	15.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	40.000	35.000	50.000	30.000	15.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	26	35	40	32	14
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	12	10	10	10	4
Operai	14	25	30	22	10
Costo del personale	1.271	1.347	1.692	1.467	556

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia privata	100,0	100,0	78,0
Edilizia pubblica	-	-	7,0
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	15,0
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	30,0	20,0	-
Edilizia ricettiva	-	-	2,0
Edilizia terziaria/direzionale	70,0	80,0	98,0
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	20,0	20,0	n.d.
Ristrutturazione	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 (%)
75it21 Rm Chopin - Fondo Go Italia V.	Roma	Terziario/ direzionale	2021	5.820	100,0
84it22 La Spezia - Housing Sociale Liguria	La Spezia	Residenziale	2022	4.200	100,0
87it22 Bo Aldo Moro. Fondo Alpha	Bologna	Terziario/ direzionale	2022	3.218	100,0
91it22 Rm_via Po - Fondo Diamond Core	Roma	Terziario/ direzionale	2022	14.117	100,0
90it22 Rm Di Dono - Fondo Drive	Roma	Terziario/ direzionale	2022	2.200	100,0

· 59 ·

Costruzioni Iannini

Dall'Abruzzo un'altra novità in classifica.

L'impresa aquilana riduce però progressivamente l'impegno nell'edilizia pubblica (a favore della privata residenziale) anche per diversificare in attività industriali a contenuto tecnologico.

Tutti i dati reddituali raggiungono i massimi valori del quinquennio.

Fa quest'anno il suo esordio in classifica la terza impresa abruzzese grazie a una cifra d'affari civilistica che nel 2022 più che raddoppia raggiungendo il valore record della sua storia e che per il 91,7 per cento riguarda opere di edilizia privata (era il 96,6 per cento nel 2021).

Costruzioni Iannini nasce a L'Aquila nel 1984 come ditta individuale dell'architetto Eliseo Iannini occupandosi fin dai primi anni di edilizia privata, pubblica (che nel 2022 pesa per l'8,3 per cento sui ricavi) e infrastrutture, settore quest'ultimo che sembra essere stato accantonato negli ultimi esercizi. Nell'edilizia pubblica la società ha saputo aggiudicarsi alcune importanti commesse tra cui spicca la ristrutturazione del Forte spagnolo cinquecentesco de L'Aquila (danneggiato dal sisma del 2009), oltre che il centro multitransporto internazionale di Venezia e la sede dell'Agenzia Spaziale Italiana a Roma.

Negli anni '90, all'attività nelle costruzioni sono state affiancate due realtà industriali: Ziaca, attiva nella zinceria, fondata nel 1990, e Ziaca 2, che si occupa di metalmeccanica e risale al 1997.

Oggi la cifra d'affari nel privato è rappresentata per il 96,4 per cento da interventi di edilizia residenziale e per il restante 3,6 per cento da edifici terziari/direzionali.

La forte crescita non riguarda solamente il valore della produzione ma anche tutti i dati reddituali che toccano i massimi valori dei cinque anni in esame: l'ebitda e l'ebit quadruplicano e l'utile netto vale quasi quattro volte e mezzo la cifra 2021.

È buono anche l'andamento finanziario/patrimoniale che evidenzia un calo dell'indebitamento netto (meno 28,8 per cento) che per la prima volta negli ultimi cinque anni risulta completamente coperto

dal capitale netto cresciuto dell'89,3 per cento.

Il portafoglio ordini (che a fine 2022 vale 94,2 milioni) si arricchisce nel pubblico di contratti riguardanti il Pnrr come la riqualificazione di un complesso di e.r.p. per conto dell'Ater di Rieti (12,5 milioni), il nuovo palazzo della Provincia de L'Aquila (12,2 milioni), e lo studentato "Il Moro" a L'Aquila (11 milioni), mentre nel privato grazie ad alcune commesse di riqualificazione energetica ottenute grazie alla grande esperienza maturata nel restauro di edifici storici e nella ristrutturazione di edifici danneggiati dai sismi che hanno colpito successivamente l'Italia Centrale. Tra i contratti del 2022 l'impresa segnala lavori finanziati dal superbonus per due condomini ad Avezzano e Carsoli (AQ) e uno a Venezia per un totale di 10,4 milioni. Dopo il calo del 2021, l'organico (che comprende un solo dirigente) si conferma allo stesso livello nel 2022, ma con un aumento del costo del personale del 7 per cento.

Costruzioni Iannini è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, implementa il modello di organizzazione, gestione e controllo 231, ha ottenuto il rating di legalità, è iscritta alla *white list* della Prefettura de L'Aquila e redige un codice etico.



SOCIETÀ: Costruzioni Iannini Srl

INDIRIZZO: Via dell'industria, snc - Nucleo Ind. Bazzano - 67100 L'Aquila

SITO WEB: gruppoiannini.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	32.193	13.881	9.639	13.777	16.398
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	29.535	13.403	8.812	12.755	15.368
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	3.439	864	50	797	1.091
Ebit	3.288	853	50	475	633
Utile al netto delle imposte	2.422	553	87	174	289
Patrimonio netto	5.134	2.712	2.159	2.071	1.898
Posizione finanziaria netta	3.156	4.432	4.126	2.383	2.087
Portafoglio ordini a fine esercizio	94.161	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	18.205	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	31.138	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	2.944	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	74	74	85	45	51
Dirigenti	1	1	-	-	-
Impiegati	22	17	17	17	18
Operai	51	56	68	28	33
Costo del personale	3.562	3.330	3.152	4.379	4.250

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia privata	91,7	96,6	91,4
Edilizia pubblica	8,3	3,4	8,6
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	96,4	95,6	91,3
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	3,6	4,4	8,7
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 (%)
Condominio Codima	Avezzano (AQ)	Residenziale	2021	2.330	100,0
Condominio Le Badie	Prato	Residenziale	2021	9.631	49,0
Condominio Angizia	Avezzano (AQ)	Residenziale	2022	4.291	100,0
Condominio Vema	Carsoli	Residenziale	2022	4.448	100,0
Condominio San Marco	Venezia	Residenziale	2022	1.710	100,0

• 60 •

Imaco

Da Roma l'impresa irradia la sua attività con filiali in Abruzzo, Marche, Sardegna e Toscana. Prevalentemente nell'edilizia residenziale (con un 70 per cento di ristrutturazioni, anche grazie al "superbonus"). Se il conto economico soddisfa solo nell'utile netto lo stato patrimoniale è problematico.

Settima romana in classifica, l'impresa di San Cesario incrementa il giro d'affari civilistico del 13,7 per cento e fa il proprio esordio in classifica nonostante un lieve calo della quota in edilizia privata dal 98,3 al 98 per cento.

Imaco opera da oltre 25 anni in edilizia privata (il restante 2 per cento del fatturato è suddiviso tra opere impiantistiche e concessioni) esclusivamente sul territorio nazionale tramite quattro sedi operative secondarie in Abruzzo (L'Aquila), Marche (Trecastelli (AN)), Sardegna (Muros (SS)) e Toscana (Firenze).

L'80 per cento per valore della produzione 2022 riguarda opere residenziali, anche per lo sviluppo nell'ultimo triennio degli interventi di efficientamento energetico legati al "superbonus" (come dimostra anche la quota del 70 per cento dei ricavi in ristrutturazioni), il 16 per cento la costruzione di edifici industriali/logistici e il rimanente 4 per cento nel ricettivo. Interessante è anche la specializzazione nella realizzazione e manutenzione di stazioni di servizio con impianti di carburante, settore in cui ha lavorato per importanti marchi quali Eni, Esso, Kuwait, Q8, Tamoil, Total Erg, ...

Il conto economico 2022, se da una parte mostra la massima cifra d'affari del quinquennio e un utile netto più che triplicato, dall'altra evidenzia dati reddituali in calo rispetto ai valori record del 2021: l'ebitda si riduce del 23,7 per cento, l'ebit del 18,3 per cento.

A livello di stato patrimoniale l'indebitamento finanziario netto risulta quasi raddoppiato (più 90,6

per cento) su base annua e vale circa due volte il capitale netto, pur cresciuto del 41,9 per cento.

Grazie a 65 milioni di nuove commesse (di cui 61,8 milioni nel privato) il portafoglio ordini nel 2022 più che raddoppia confermando una quota in edilizia privata del 95 per cento. Tra i contratti acquisiti nell'ultimo esercizio l'impresa segnala un centro logistico Amazon a Santo Stefano di Magra (SP) per conto di CDS Costruzioni da 8,8 milioni e i lavori di riqualificazione energetica "superbonus" di due condomini a Roma per un valore totale di 5,9 milioni.

Tra le dieci commesse indicate da Imaco nell'ultimo quinquennio quella di maggior valore risale però al 2021 e riguarda le opere civili e impiantistiche per un nuovo punto vendita Ikea a Genova da 8,9 milioni.

Per il terzo anno consecutivo l'organico (in cui non sono presenti dirigenti) fa registrare una crescita del 35 per cento provocando un aumento del 30 per cento del costo del personale (al massimo valore dei cinque anni in esame).

Imaco è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, SA 8000, UNI EN ISO 37001:2016 e UNI PDR 125:2022, ma non redige un codice etico.

SOCIETÀ: Imaco Spa

INDIRIZZO: Viale Castro Pretorio, 122 - 00185 Roma

SITO WEB: imacospa.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	29.670	26.092	15.434	11.696	7.372
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	29.063	25.636	13.077	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	1.402	1.837	697	331	453
Ebit	1.138	1.393	313	127	306
Utile al netto delle imposte	660	208	42	28	162
Patrimonio netto	2.723	1.919	2.298	801	773
Posizione finanziaria netta	5.270	2.765	3.710	3.063	2.390
Portafoglio ordini a fine esercizio	75.000	35.000	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	71.250	33.250	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	65.000	n.d.	n.d.	n.d.	-
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	61.750	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	126	93	76	40	68
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	29	41	20	11	16
Operai	64	85	54	29	49
Costo del personale	5.314	4.086	2.931	2.611	1.663

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia privata	98,0	98,0	84,7
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	1,0	1,0	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	1,0	1,0	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	80,0	82,0	-
Edilizia ricettiva	4,0	2,0	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	16,0	16,0	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	30,0	30,0	-
Ristrutturazione	70,0	70,0	-

Nome della commessa e del committente	Città E Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla Società (%)
Abicoop Bassa Reggiana - Via De Nicola 10-20_110	Novellara	Residenziale	2021	2.203	100,0
Iren Smart Solution Spa - Bagnolo 24_Via Don Minzoni 7 Re	Reggio Emilia	Residenziale	2021	1.483	100,0
Cds Costruzioni Spa - Amazon - Santo Stefano di Magra Sp	Santo Stefano Di Magra	Industriale	2022	8.826	100,0
Condominio Collinense - 110% Via Collinense 12 Rm - Eni	Roma	Residenziale	2022	4.207	100,0
Condominio Vigna Murata - 110% - Cond. Via di Vigna Murata 9 Rm - Eni	Roma	Residenziale	2022	1.676	100,0

• 61 •

MU.BRE. Costruzioni

L'impresa vicentina è penalizzata da tante new entries ma può vantare in passato molti lavori infrastrutturali. Quasi la metà della produzione edilizia è nel terziario/direzionale e gode della fiducia di alcuni gruppi della grande distribuzione. Nel conto economico vi sono i migliori numeri del quinquennio.

Nonostante una crescita del giro d'affari 2022 del 27,8 per cento (dopo il calo del 2021), la riduzione della quota di produzione in edilizia privata dal 65,3 al 53,7 per cento costa all'impresa vicentina nove posizioni in classifica.

MU.BRE. Costruzioni nasce nel 1966 a Marostica (VI) su iniziativa dell'imprenditore Alfredo Muttin e si specializza in edilizia (attualmente per il 36,3 per cento pubblica) concentrando i propri lavori nella sola Italia settentrionale: in particolare Veneto, Piemonte, Lombardia ed Emilia-Romagna. Nel passato non sono mancate però esperienze in campo infrastrutturale, tanto che l'impresa ha al suo attivo 131 opere stradali nell'ultimo decennio.

Il 46,2 per cento dei ricavi per clienti privati riguarda la realizzazione di edifici terziari/direzionali (erano il 59 per cento nel 2021), il 38,1 per cento industriali/logistici e il rimanente 15,7 per cento (era solo il 2 per cento l'anno precedente) residenziali con una netta predominanza di nuove costruzioni rispetto alle ristrutturazioni (rispettivamente con quote dell'88,8 e 11,2 per cento). Gran parte della quota nel terziario è in realtà rappresentata da strutture commerciali grazie a un rapporto consolidato con diversi *player* della grande distribuzione organizzata come Coop, Famila, Lidl e altri.

Il conto economico civilistico 2022 mostra un generale miglioramento dei diversi dati reddituali: ebitda, ebit e utile netto crescono infatti rispettivamente del 17,7, 23,1 e 24,5 per cento registrando in tutti e tre i casi i migliori numeri del quinquennio. Nel 2022 la posizione finanziaria netta si confer-

ma attiva (solo nel 2019 tra gli anni esaminati non lo era stata) migliorando del 9,7 per cento rispetto al 2021, mentre il patrimonio netto aumenta del 23,2 per cento. Tra i contratti acquisiti dall'impresa nell'ultimo anno si segnalano: l'ampliamento dello stabilimento industriale di Cesiomaggiore (BL) per l'azienda produttrice di prodotti caseari Lattebucche (9,6 milioni); un edificio direzionale a Vicenza per la società Omega (4,6 milioni); un nuovo punto vendita a Villorba (TV) per il concessionario Cecatò Automobili (2,7 milioni) e la ristrutturazione dello stabilimento vicentino dell'azienda orafa Luxor (5 milioni).

L'organico, che comprende un unico dirigente, raggiunge il valore record nei cinque anni con una crescita dell'11 per cento e un conseguente aumento del costo del personale del 6,9 per cento.

MU.BRE. Costruzioni possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI ISO 45001:2018, UNI ISO 39001:2016, SA8000, UNI/PdR 125:2022 per parità di genere, il rating di legalità, le conformità Arca e Leed e redige un codice etico.



SOCIETÀ: MU.BRE. Costruzioni Srl

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

SITO WEB: mubre.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	45.607	35.696	45.931	33.607	26.013
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	29.052	23.325	27.272	20.007	19.140
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	3.615	3.071	2.973	587	1.052
Ebit	3.071	2.495	2.675	320	828
Utile al netto delle imposte	2.276	1.828	1.887	137	546
Patrimonio netto	10.507	8.530	7.002	4.585	4.548
Posizione finanziaria netta	- 3.012	- 2.746	- 960	887	- 194
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	40.000	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	n.d.
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	n.d.	n.d.	n.d.	22.672	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	n.d.
Numero dipendenti	101	91	98	94	89
Dirigenti	1	1	1	1	n.d.
Impiegati	42	39	39	36	n.d.
Operai	58	51	58	57	n.d.
Costo del personale	6.475	6.057	5.589	n.d.	n.d.

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia privata	63,7	65,3	60,0
Edilizia pubblica	36,3	34,7	27,0
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	13,0

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	15,7	2,0	-
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	46,2	59,0	42,0
Edilizia industriale/logistica	38,1	39,0	58,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	88,8	91,0	n.d.
Ristrutturazione	11,2	9,0	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 (%)
Nuovo edificio industriale - Siderurgica Astico Spa	Fara Vic. (VI)	Industriale	2021	6.665	100,0
Ristrutturazione edificio industriale - Luxor Holding Srl	Vicenza	Industriale	2022	5.000	100,0
Costruzione edificio commerciale - Ceccato Automobili Spa	Villorba (TV)	Commerciale	2022	2.657	100,0
Edificio direzionale - Omega Srl	Vicenza	Direzionale	2022	4.647	100,0
Ampliamento edificio industriale - Lattebusche sca	Cesiomaggiore (BL)	Industriale	2022	9.561	100,0

• 62 •

De Sanctis Costruzioni

Da una tradizione di lavori infrastrutturali è nata una progressiva diversificazione nell'edilizia (privata) con accento sul settore ricettivo (soprattutto studentati) e scomparsa del residenziale. Se il conto economico torna a dar soddisfazioni lo stato patrimoniale si conferma il punto di forza.

Il secondo incremento consecutivo del valore della produzione civilistica del 16,5 per cento e l'aumento della quota in edilizia privata dal 28,4 al 31 per cento non evitano all'impresa romana di perdere otto posizioni in classifica.

Nata a Napoli nel 1936, operando inizialmente nella bonifica dei Regi Lagni nel Casertano, De Sanctis Costruzioni diventa una società per azioni nel 1980 e nel 2008 trasferisce la sede a Roma. Negli anni al prevalente impegno nelle infrastrutture si è affiancata un'importante attività nell'edilizia sia privata che pubblica, sebbene quest'ultima nel 2022 non ha prodotto ricavi (ma nel 2021 pesava per il 18,8 per cento).

Per quanto riguarda l'edilizia privata il settore responsabile della maggior quota di giro d'affari nell'ultimo esercizio si conferma il ricettivo (in particolare la realizzazione di studentati), pur sceso dall'80,1 al 67,2 per cento, seguito dal terziario/direzionale (salito da 9,1 a 18,9 per cento) e da opere di urbanizzazione primaria (assenti nel 2021 e salite al 13,9 per cento), mentre il residenziale, che pesava per il 10,8 per cento l'anno precedente, nel 2022 non produce ricavi. Per il secondo anno due terzi dei lavori riguardano interventi di ristrutturazione, mentre nel 2020 erano la quasi totalità (96 per cento).

Dopo tre anni al ribasso, il conto economico 2022 torna a registrare dati reddituali in crescita: l'ebitda sale del 10,1 per cento, l'ebit del 62,7 per cento e l'utile netto del 60,3 per cento.

Lo stato patrimoniale conferma la storica posizione finanziaria netta attiva migliorandola del 61,2 per cento e mostra un lieve aumento del capitale netto dell'1,3 per cento.

Il portafoglio ordini nell'ultimo esercizio cala del 3,8 per cento rispetto al valore record del 2021 e riduce la quota nel privato fino a un marginale 2,9 per cento. Non a caso l'impresa non indica alcuna particolare nuova commessa per il 2022 in questo mercato, ma nel 2023 si registra un piccolo contratto da 3,3 milioni per lavori di ristrutturazione di un edificio direzionale a Roma per conto della società immobiliare Findes.

La forza lavoro, i cui dirigenti tornano a salire da quattro a cinque (come nel 2020), si incrementa del 68,9 per cento, pur riducendo il costo del personale del 3,7 per cento.

De Sanctis Costruzioni è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI EN ISO 37001:2016, UNI EN ISO 39001:2012, UNI/PdR 125:2022, UNI ISO 30415:2021, SA 8000:2014, possiede il rating di sostenibilità Ecovadis platinum, aderisce a Emas, strumento UE volto a migliorare le prestazioni ambientali, aderisce al Global Compact delle Nazioni Unite, iniziativa che promuove i principi della sostenibilità, redige un bilancio sociale, uno di sostenibilità e un codice etico.



SOCIETÀ: De Sanctis Costruzioni Spa

INDIRIZZO: Via Genova, 23 - 00184 Roma

SITO WEB: gruppodesanctis.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	89.975	77.212	61.912	72.297	88.074
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	27.892	21.926	29.718	19.520	10.569
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	1.542	1.400	2.447	5.614	8.852
Ebit	545	335	2.512	5.092	8.376
Utile al netto delle imposte	500	312	1.838	3.283	5.534
Patrimonio netto	38.108	37.631	33.166	28.497	25.715
Posizione finanziaria netta	- 50.353	- 31.228	- 37.211	- 37.371	- 24.499
Portafoglio ordini a fine esercizio	612.338	636.424	505.233	188.313	219.620
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	17.722	97.824	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti (incluse società consortili)	174	103	102	131	196
Dirigenti	5	4	4	5	4
Impiegati	68	58	51	54	58
Operai	101	41	49	72	134
Costo del personale	7.210	7.486	5.681	8.313	11.776

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia privata	31,0	31,0	48,0
Edilizia pubblica	-	18,8	10,8
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	69,0	52,8	41,2
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	-	10,8	8,3
Edilizia ricettiva (studentato)	67,2	80,1	47,9
Edilizia terziaria/direzionale	18,9	9,1	43,8
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (urbanizzazione primaria)	13,9	-	-
Nuovo	33,6	33,0	4,0
Ristrutturazione	66,4	67,0	96,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
IDREG MOLISE Spa - Revamping dell'impianto idroelettrico Defenza presso il Comune di Lucito	Campobasso	Industriale	2019	3.350	100,0
PRELIOS SGR- Studentato Via Ripamonti, 35 - Milano	Milano	Ricettivo/ Studentato	2020	42.676	100,0
CASTELLO SGR - Hotel Ambasciatori Palace - Roma realizzazione 2 Mock-up room, Roof terrace fase 1 e uffici Hard Rock-Cafè	Roma	Ricettivo	2020	1.491	100,0
Findes Srl - ristrutturazione immobile Via Malpighi	Roma	Direzionale	2023	3.300	100,0

· 63 ·

Ingg. Loy Donà & Brancaccio - LDB

**Unica impresa napoletana in questa classifica porta un nome storico e prestigioso.
Oggi opera esclusivamente in ristrutturazioni edilizie (soprattutto private)
nonché in un'oculata attività immobiliare con il settore ricettivo diventato dominante.
Vanta il decimo patrimonio netto tra le 65 imprese esaminate.**

Fa il suo esordio in 63° posizione in questa classifica (ma era già 58° nell'aggiornamento dell'edizione su dati 2021) l'unica impresa napoletana del lotto grazie a un incremento della cifra d'affari civilistica del 16,2 per cento solo in parte attenuata da un calo nella quota in edilizia privata dall'84,6 al 79,4 per cento. LDB viene fondata nel 1935 dagli ingegneri Carlo Brancaccio e Gaetano Loy Donà e si specializza da subito in edilizia, come dimostra la Torre delle Nazioni, storico edificio sito all'interno della Mostra d'Oltremare di Napoli progettato nel 1938 dall'architetto Venturino Venturi e ultimato nel 1940. Oggi l'impresa, diventata società per azioni nel 1964, continua a operare esclusivamente in ristrutturazioni edilizie (per il 13 per cento pubbliche) a cui affianca una minoritaria attività immobiliare concentrandosi in piazze importanti come quelle di Napoli (ovviamente), Milano (dove ha una sede secondaria), Roma e Firenze.

Il fatturato 2022 è rappresentato al 65 per cento da interventi di edilizia ricettiva (nel 2021 limitata al 14 per cento), al 32 per cento terziaria/direzionale (scesa dal 70 per cento dell'anno precedente), mentre il restante 3 per cento è suddiviso tra residenziale e industriale/logistico.

Il conto economico nel 2022 risente del forte aumento dei prezzi dei materiali che sono in parte compensati da alcune revisioni contrattuali: ebitda ed ebit passano entrambi da negativi a positivi, il primo da meno 68 mila a 605 mila euro, il secondo da meno 563 mila a 73 mila euro; l'utile netto si riduce invece dell'87 per cento.

L'indebitamento finanziario netto peggiora nell'ultimo esercizio del 20,4 per cento ma è ampiamente

coperto dal ricco patrimonio netto (il decimo per valore assoluto in questa classifica) fermo sul livello del 2021.

Tra le nuove commesse che arricchiscono il portafoglio ordini nel 2022 si segnalano la costruzione di tre edifici per conto di Savills SGR nell'area ex-Teatro Comunale, nel centro storico di Firenze, destinati a diventare il complesso ricettivo Teatro Luxury Apartments di Starhotels (da 46,9 milioni) firmato Vittorio Grassi Architects, oltre che i primi lotti della ristrutturazione per conto di Colliers SGR dell'ex-sede milanese di Versace di 4 mila mq destinato a ospitare il nuovo hotel di lusso del marchio JK Place su progetto di Michele Bönan Interiors (4,8 milioni).

L'organico, che comprende un unico dirigente, aumenta del 23,1 per cento nell'ultimo esercizio con un incremento del 18,4 per cento del costo del personale.

Ingg. Loy Donà e Brancaccio è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015 e UNI EN ISO 45001:2018, ma non redige un codice etico.



SOCIETÀ: Ingg. Loy Donà & Brancaccio Spa

INDIRIZZO: Corso Vittorio Emanuele, 697 - 80122 Napoli

SITO WEB: ldbspa.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	34.567	29.742	8.447	7.416	12.205
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	27.433	25.166	5.079	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	605	- 68	213	526	1.194
Ebit	73	- 563	184	- 319	393
Utile al netto delle imposte	118	907	225	121	228
Patrimonio netto	66.896	66.778	65.871	66.645	75.085
Posizione finanziaria netta	8.855	8.089	7.822	6.288	2.090
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	32	26	23	-	-
Dirigenti	1	1	1	-	-
Impiegati	19	10	10	-	-
Operai	12	15	12	-	-
Costo del personale	1.695	1.431	1.177	1.634	1.450

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia privata	85,0	87,0	78,0
Edilizia pubblica	13,0	12,0	21,0
Immobiliare	2,0	1,0	1,0
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	2,0	1,0	7,0
Edilizia ricettiva	65,0	14,0	-
Edilizia terziaria/direzionale	32,0	70,0	81,0
Edilizia industriale/logistica	1,0	15,0	12,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	-	-	-
Ristrutturazione	100,0	100,0	100,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Napoli Palazzo Piacentini - INTESA SANPAOLO Spa	Napoli	Terziario	2020	16.805	30,0
Milano Marriott Hotel - RUSSOTTI GESTIONI Spa	Milano	Ricettivo	2021	17.774	100,0
Napoli Condominio Palazzo Donn'Anna	Napoli	Residenziale	2021	5.451	33,0
Milano via Borgospesso - COLLIERS SGR	Milano	Ricettivo	2022	4.847	100,0
Firenze Teatro comunale - SAVILLS SGR	Firenze	Ricettivo	2022	46.949	100,0

• 64 •

Varallo RE Construction

Ultima tra le dieci maggiori imprese milanesi è giovane e si pone come realtà operativa dell'omonimo gruppo immobiliare specializzato in residenze di elevato standing (che comprende anche Varallo RE Management). Nel 2022 il conto economico è a livelli record e così il capitale netto.

Grazie a una cifra d'affari civilistica più che raddoppiata nel 2022 e totalmente riguardante realizzazioni di edilizia privata anche l'impresa milanese fa il suo esordio in classifica.

Varallo RE Construction è attiva solo dal 2020 come braccio operativo dell'omonimo gruppo nato nel 2006 e specializzato in operazioni immobiliari in ambito residenziale di alto livello, che dal 2017 collabora con fondi di investimento internazionali e dal 2019 con società di gestione del risparmio nella rigenerazione urbana di aree dismesse, trasformazione edilizia ad alto valore aggiunto e promozione di una crescita urbana sostenibile. All'interno del gruppo è inoltre presente una società di project management: Varallo RE Management che ne rafforza le capacità realizzative.

La totalità dei ricavi dell'impresa sono fatturati nell'edilizia privata residenziale, con le opere di ristrutturazione che pesano solamente per il 5 per cento della cifra d'affari. L'attività è concentrata in Lombardia, soprattutto a Milano, ma con iniziative anche nelle vicine Bergamo e Monza.

Il bilancio civilistico 2022 mostra valori record della giovane storia dell'impresa in tutti i suoi numeri. Il conto economico evidenzia un ebitda incrementato di oltre sette volte, mentre ebit e utile netto risultano circa nove volte superiori rispetto al 2021.

Lo stato patrimoniale può vantare per il primo anno una posizione finanziaria netta attiva per 863 mila euro e un capitale netto moltiplicato di quasi sei volte.

Nel 2022 Varallo RE Construction può contare su 40,6 milioni di nuovi contratti tra cui spiccano: Giardino Reale, complesso residenziale a Monza formato da 63 appartamenti con 1,7 mila mq di giardini privati su progetto di MC A per conto di Colliers del valore di 27,9 milioni; la prima fase di Torre Futura, edificio alto 83 metri per 40 unità abitative firmato Scandurra Studio Architettura per conto di Castello SGR che prevede una palestra, una spa e una piscina condominiale (inizialmente 6,4 milioni); oltre alla prima fase di "NOM - North of Milano", quartiere nel comune di Novate Milanese (anche in questo caso ideato dalla società di architettura MC A per conto di Colliers) che ospiterà 530 unità abitative, spazi verdi, una palestra, una spa, aree coworking, uno spazio bici, una casa dell'acqua, un'area ludica bimbi, una *control room*, ... (primo contratto da 3,8 milioni).

L'organico cresce del 42,9 per cento confermando la presenza di due dirigenti e con un aumento del costo del personale del 34,3 per cento.

Varallo RE Construction è in possesso della certificazione UNI EN ISO 9001:2015, ma non di quelle UNI EN ISO 14001:2015 e UNI EN ISO 45001:2018, inoltre non redige ancora un codice etico.

SOCIETÀ: Varallo RE Construction Srl

INDIRIZZO: Piazza Castello, 21 - 20121 Milano

SITO WEB: varalloregroup.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	23.714	10.859	3.879	-	-
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	23.714	10.859	3.879	-	-
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	-	-
Ebitda	1.078	150	64	-	-
Ebit	1.040	112	33	-	-
Utile al netto delle imposte	660	74	16	-	-
Patrimonio netto	800	140	66	-	-
Posizione finanziaria netta	-863	36	5	-	-
Portafoglio ordini a fine esercizio	40.600	n.d.	n.d.	-	-
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	40.600	n.d.	n.d.	-	-
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	40.600	n.d.	n.d.	-	-
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	40.600	n.d.	n.d.	-	-
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	10	7	4	-	-
Dirigenti	2	2	1	-	-
Impiegati	8	5	3	-	-
Operai	-	-	-	-	-
Costo del personale	47	35	n.d.	-	-

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
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 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	100,0	100,0	100,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	95,0	95,0	100,0
Ristrutturazione	5,0	5,0	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
COMPAGNONI 12-C12	Milano	Residenziale	2020	27.100	100,0
VIA GRASSI- Colliers Global Investors Italy SGR 1° FASE	Milano	Residenziale	2021	1.100	100,0
GIARDINO REALE-Colliers Global Investors Italy SGR	Monza	Residenziale	2022	27.900	100,0
TORRE FUTURA-Castello SGR 1° FASE	Milano	Residenziale	2022	6.400	100,0
NOVATE MILANESE-Colliers Global Investors Italy SGR 1° FASE	Novate	Residenziale	2022	3.800	100,0

• 65 •

Mak Costruzioni

La discesa in classifica dell'unica impresa trentina (che include la società MAK Invest) dipende anche da una focalizzazione solo territoriale e solo nell'edilizia (per oltre un terzo pubblica). Stupisce, data la localizzazione, l'assenza di attività nelle tipologie ricettive. Punto di forza è lo stato patrimoniale.

Il calo della valore della produzione 2022 del 18,7 per cento, solo in parte compensato dal leggero aumento della quota in edilizia privata (dal 59 al 60 per cento), costa all'impresa trentina ben 14 posizioni in classifica.

MAK Costruzioni ha sede a Lavis (TN) e concentra la totalità della propria attività in opere di edilizia (per il 39,4 per cento pubblica nel 2022) che realizza soprattutto nel suo ambito domestico, la regione autonoma Trentino-Alto Adige, con qualche incursione nel resto del Nord Italia. Nell'immediato futuro è possibile una crescita della quota pubblica avendo l'impresa acquisito due importanti contratti quali: la realizzazione del nuovo ospedale a Masi di Cavalese (TN), struttura da 110 mila mq e 94 posti letto, e l'hub di interscambio della mobilità ex-Sit a Trento, opera da 22,7 milioni finanziata dal Pnrr ottenuta in ati con l'impresa cooperativa Lagorai.

Il 67,5 per cento delle realizzazioni nel privato sono in conto terzi, l'attività in conto proprio, il cui peso sui ricavi è calato negli ultimi anni (nel 2019 arrivava al 65 per cento), è perseguita tramite la società interna al gruppo di soluzioni immobiliari MAK Invest. Nel 2022 l'edilizia residenziale rappresenta poco più della metà del giro d'affari nel privato (51 per cento), gli interventi nell'industriale/logistico e nel terziario/direzionale hanno rispettivamente quote del 26 e 23 per cento, mentre il ricettivo (che valeva il 9 per cento nel 2020) nell'ultimo biennio è del tutto assente. I lavori ex-novo sopravanzano quelli di ristrutturazione con un rapporto di 60/40.

Il conto economico civilistico 2022 vede dati red-

dituali che, dopo il netto miglioramento registrato nel 2021, subiscono un leggero calo: l'ebitda si riduce del 3,8 per cento, l'ebit del 4,1 per cento e l'utile netto del 3,5 per cento.

Lo stato patrimoniale mostra per il quarto anno consecutivo un indebitamento finanziario netto in riduzione del 52 per cento e ampiamente coperto dal capitale netto che al contrario prosegue la crescita che nel 2022 vale il 21,7 per cento.

Il portafoglio ordini alla fine dello scorso anno registra il massimo valore del quinquennio grazie a una crescita del 42,2 per cento e vede aumentare la quota nel privato dal 43,7 al 64,3 per cento. Tra i 38 milioni di nuove commesse acquisite nel 2022 si segnalano un nuovo centro artigianale commerciale a Trento da 8,5 milioni e l'ampliamento di un impianto di depurazione a Rovereto (TN) del valore di 1,5 milioni.

Per il secondo anno consecutivo l'organico, nel quale non sono presenti dirigenti, si riduce del 14,5 per cento con un calo del costo del personale del 3,9 per cento.

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

SOCIETÀ: Mak Costruzioni Srl

INDIRIZZO: Via alle Segherie, 1 - 38015 Lavis (TN)

SITO WEB: makcostruzioni.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2022	2021	2020	2019	2018
Valore della produzione	33.177	40.799	30.535	38.531	38.320
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	19.906	24.071	15.300	19.800	20.900
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	67,5	63,8	50,1	35,0	45,0
Ebitda	2.954	3.072	1.825	1.003	2.006
Ebit	2.570	2.680	623	330	999
Utile al netto delle imposte	1.745	1.808	443	1.688	701
Patrimonio netto	9.586	7.875	5.063	4.820	3.332
Posizione finanziaria netta	1.886	3.930	5.122	5.613	6.638
Portafoglio ordini a fine esercizio	140.000	98.474	83.700	82.500	89.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	90.000	43.000	35.000	33.000	41.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	70.000	40.000	35.000	50.000	51.300
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	38.000	25.000	15.000	20.500	24.100
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	94	110	123	117	108
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	35	37	38	33	32
Operai	59	73	85	84	76
Costo del personale	5.100	5.305	5.577	7.180	6.252

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia privata	60,0	59,0	52,0
Edilizia pubblica	39,4	40,5	47,0
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	0,5	1,0
Altro (specificare)	0,6	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2020-22 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2022	2021	2020
Edilizia residenziale	51,0	43,0	46,0
Edilizia ricettiva	-	-	9,0
Edilizia terziaria/direzionale	23,0	28,0	25,0
Edilizia industriale/logistica	26,0	29,0	20,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	60,0	55,0	57,0
Ristrutturazione	40,0	45,0	43,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Realizzazione punto vendita Trento "Albere" - Cam Spa	Trento	Terziario/direzionale	2021	3.700	100,0
Ristrutturazione edilizia in viale Druso Bz. - A.S.S.B.	Bolzano	Terziario/direzionale	2021	3.200	84,4
Ristrutturazione e amp. ed. residenziale - Parco dei ciliegi Srl	Trento - Italia	Residenziale	2021	2.500	100,0
Ampliamento impianto depurazione	Rovereto (TN)	Industria	2022	1.500	100,0
Nuovo centro artigianale commerciale a Trento	Trento	Terziario/direzionale	2022	8.500	100,0

INDICE

	Pag.		Pag.
Introduzione	1	Grassi & Crespi	82
Classifica	14	Fast	84
Techbau	18	Nessi & Majocchi	86
CMB	20	Setten Genesisio	88
Rizzani de Eccher	22	Strever	90
GSE Italia	24	S.A.C.	92
Impresa Percassi	26	Sercos	94
Alfano Costruzioni Generali	28	Ricci	96
Carron	30	Imprendiroma	98
Cobar	32	Vitali	100
Colombo Costruzioni	34	Tiemme Costruzioni Edili	102
Impresa Tonon	36	Albini e Castelli	104
Itinera	38	Morbio Costruzioni	106
CO.GE.FA.	40	AeC Costruzioni	108
Borio Mangiarotti	42	Impresa Pellegrini	110
Devero Costruzioni	44	Italiana Costruzioni	112
SECAP	46	Giambelli	114
Pasqualucci	48	Mingori	116
Di Vincenzo Dino & C.	50	Edil Pietro	118
Costruzioni Generali Gilardi	52	Ars Aedificandi	120
Pizzarotti	54	Mario Neri	122
Edilteco Restauri	56	Edilimpianti Trieste	124
ICM	58	Mengato	126
CDS Costruzioni	60	Building	128
CEV	62	Editel	130
Vitruvius & Partners	64	Italia Costruzioni	132
SMV Costruzioni	66	Costruzioni Iannini	134
Garc	68	Imaco	136
Guffanti A	70	MU.BRE. Costruzioni	138
Ecoin	72	De Sanctis Costruzioni	140
Nigro & C. Costruzioni	74	Ingg. Loy Donà Brancaccio - LDB	142
Ing. Ferrari	76	Varallo RE Construction	144
Alpha General Contractor	78	MAK Costruzioni	146
Cospe	80		

Sponsor

