

RAPPORTO CLASSIFICHE 2024

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

A cura di Aldo Norsa



GUAMARI

RICERCHE PER L'IMPRENDITORIA DEL PROGETTO

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

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

Con il patrocinio delle imprese:

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

RAPPORTO CLASSIFICHE 2024 LE PRIME 70 IMPRESE DELL'EDILIZIA PRIVATA

PREMESSA

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

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

Questo Rapporto, che si apre con un breve contributo sulla congiuntura e le prospettive del mercato immobiliare a cura di Giulia Ghiani, *head of research and data intelligence* e Tommaso Romagnoli, *associate director*, della società multinazionale CBRE, contiene una scheda di informazioni sugli ultimi cinque esercizi societari e, a fronte, una pagina di commenti che ricostruiscono la storia di ognuna delle 70 imprese e ne illustrano le qualifiche, i lavori e le prospettive. Per l'aspetto bilancistico, per l'ultimo quinquennio oltre al valore della produzione (totale e specifica per clienti privati) si pubblicano informazioni sull'incidenza dell'estero, su dati reddituali e patrimoniali e sul costo del personale. Dal punto di vista commerciale si riporta il portafoglio ordini alla fine di ogni esercizio, l'importo delle nuove commesse anno per anno e l'evoluzione della forza lavoro sia nel numero di dipendenti che dei loro ruoli che del costo del personale.

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

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

CONSIDERAZIONI SUL MERCATO REAL ESTATE IN ITALIA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

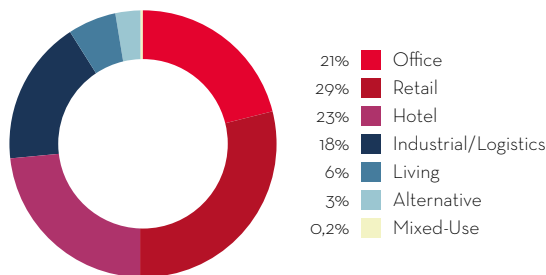


Fig. 1 - Investimenti Immobiliari in Italia: Q1 2024 - Q3 2024, per asset class

Fonte: CBRE Research

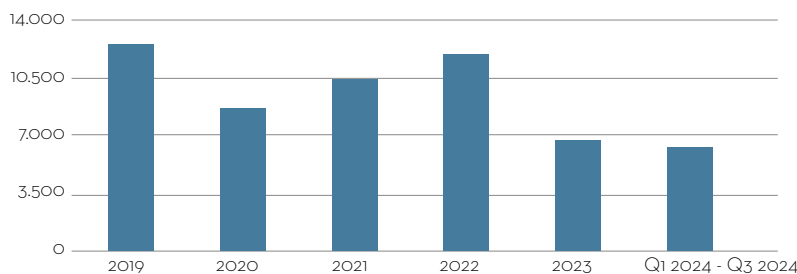


Fig. 2 - Investimenti Immobiliari in Italia: 2019-Q3 2024, in milioni di euro

Fonte: CBRE Research

LA CLASSIFICA 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I NUMERI DI INSIEME

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

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

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

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

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

I NUMERI DEL PRIVATO

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

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

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

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

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

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

LEADER NEI DIVERSI MERCATI

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

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

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

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

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

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

LA DISTRIBUZIONE REGIONALE

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

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

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

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

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

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

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

POSIZIONAMENTO COMPETITIVO

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

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

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

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

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

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



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

SPECIALE CLASSIFICHE

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

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

ns = non significativo

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

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

• 56 •
Mega

Cresciuta a tappe forzate nell'ultimo quinquennio si segnala per un uso virtuoso del BIM, fa parte del consorzio stabile Pangea e opera solo nelle ristrutturazioni edilizie. La redditività evidenzia indici quasi raddoppiati con patrimonializzazione e capitalizzazione in miglioramento.

L'impresa abruzzese fa il suo esordio in classifica in 56° posizione grazie alla forte crescita che le ha permesso di passare dai 564 mila euro fatturati nel 2020 ai quasi 44 milioni dell'ultimo esercizio (più 83 per cento nel solo 2023).

Mega nasce nel 2015 a San Giovanni Teatino (CH), è collegata alla società di progettazione e direzione lavori Gaspare Verna il cui titolare è socio dell'impresa, oltre a far parte del consorzio stabile Pangea, specializzato in opere pubbliche. Essa è attiva sul territorio regionale dove si è sviluppata nel triennio grazie a interventi di riqualificazione energetica finanziati dal superbonus 110%. Non a caso la totalità dei ricavi riguarda opere di ristrutturazione edilizia in campo residenziale.

L'impresa nei suoi lavori si avvale di un sistema di gestione integrata BIM che le permette di costruire un processo di realizzazione dell'opera partendo dall'analisi dei requisiti del committente e dei fattori di contesto, proseguendo nella progettazione architettonica, strutturale e impiantistica (anche con l'ausilio della realtà aumentata), quindi affiancando l'attività in cantiere, arrivando fino al collaudo e alla consegna.

Il conto economico civilistico 2023 evidenzia accanto alla crescita di fatturato un generale marcato miglioramento della redditività: ebitda ed ebit infatti raddoppiano nell'ultimo esercizio e l'utile netto cresce del 40,9 per cento, toccando in tutti e tre i casi i più elevati valori della breve storia societaria.

Lo stato patrimoniale nell'ultimo anno vede l'indebitamento finanziario netto quasi azzerarsi (solamente 1,5 mila euro) e il capitale netto più che raddoppiare.

Nel 2023 Mega non può contare su nuovi contratti acquisiti avendo in portafoglio numerosi interventi superbonus ottenuti nel biennio precedente tra le province di Chieti e Pescara: i dodici progetti segnalati dall'impresa nel suo questionario sommano un valore di 13,2 milioni e vanno da un minimo di 800 mila euro a un massimo di 1,6 milioni.

Come per il giro d'affari anche l'organico ha avuto un forte impulso dal 2020 al 2023, passando da 6 a 108 dipendenti (più 21,3 per cento nell'ultimo anno) pur confermando l'assenza di dirigenti e incrementando di oltre 18 volte il costo del personale (più 39,3 per cento del 2023).

Mega è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2018, UNI EN ISO 45001:2015, SA 8000:2014 e UNI EN ISO 30415:2021, è in corso di certificazione EMAS4, UNI/PdR 125:2022 e UNI EN ISO 37001:2016 e redige un codice etico.

SOCIETÀ: Mega Spa

INDIRIZZO: Via Aterno, 144 - 66020 San Giovanni Teatino (CH)

SITO WEB: megacostruzioni.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	43.975	24.029	3.395	564	807
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	43.975	24.029	3.395	564	726
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	15.634	7.834	1.519	- 10	41
Ebit	15.412	7.719	1.505	- 19	40
Utile al netto delle imposte	6.962	4.941	1.027	- 22	27
Patrimonio netto	13.045	6.076	1.165	94	96
Posizione finanziaria netta	2	540	n.d.	n.d.	n.d.
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	108	89	6	6	4
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	7	7	6	6	4
Operai	101	82	-	-	-
Costo del personale	2.261	1.372	111	124	108

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

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

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

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

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Condominio Verna	Pescara	Residenziale	2022	1.245	100,0
Condominio Scioletti	Pescara	Residenziale	2022	1.541	100,0
Condominio Meale	Pescara	Residenziale	2021	1.091	100,0
Condominio Viskovic	Pescara	Residenziale	2021	1.049	100,0
Condominio Gardenia	Lanciano (CH)	Residenziale	2021	1.551	100,0

INDICE

	Pag.		Pag.
Introduzione	1	Garc	84
Classifica	4	AeC Costruzioni	86
Techbau	16	Roger Group	88
CMB	18	Vitali	90
Alfano Costruzioni Generali	20	Albini e Castelli	92
Cobar	22	Impresa Pellegrini	94
Colombo Costruzioni	24	Alpha General Contractor	96
Carron	26	Ediltecno Restauri	98
Impresa Tonon	28	Ricci	100
CO.GE.FA.	30	Imaco	102
Itinera	32	Ecoin	104
SECAP	34	Ars Aedificandi	106
GSE Italia	36	Oceania	108
Baiocco	38	Tiemme Costruzioni	110
CDS Costruzioni	40	Morbio Costruzioni	112
Renovalò	42	Mingori	114
Borio Mangiarotti	44	Edilimpianti Trieste	116
Coccia Vincenzo	46	Teicos UE	118
CEV	48	Costruzioni Iannini	120
Di Vincenzo Dino & C.	50	Nigro & C. Costruzioni	122
Devero Costruzioni	52	Editel	124
Nessi & Majocchi	54	Mega	126
ICM	56	Brancaccio Costruzioni	128
Grassi & Crespi	58	MAK Costruzioni	130
Strever	60	Sercos	132
Pasqualucci Costruzioni	62	Mengato	134
Ing. Ferrari	64	Mario Neri	136
Costruzioni Generali Gilardi	66	Building	138
Guffanti A.	68	De Sanctis Costruzioni	140
Sacaim	70	Intesa Costruzioni	142
S.A.C.	72	Imprecom	144
PGM	74	MU.BRE. Costruzioni	146
Vitruvius & Partners	76	Edil Pietro	148
SMV Costruzioni	78	Setten Genesio	150
Impredo	80	Italia Costruzioni	152
Cospe	82	Fast	154