

Quotidiano del Sole 24 Ore

# Edilizia e Territorio

Stampa

Chiudi

04 Mag 2020

## Riapre il cantiere Italia: i numeri e le ultime mosse dei big dell'edilizia privata

Aldo Norsa

Da Borio Mangiarotti a Techbau, da Colombo Costruzioni a Setten Genesis: i big dell'edilizia privata italiana sono di nuovo pronti a macinare produzione e stati di avanzamento lavori con la fine del "lockdown" imposto ai cantieri dall'emergenza Covid che proprio oggi inaugura la Fase 2.

Questa sequenza di informazioni flash aggiorna il "Rapporto Classifiche - Le prime 50 Imprese Italiane dell'Edilizia Privata" curato dall'autore per la società di ricerca Guamaripubblicato lo scorso novembre. In attesa dell'edizione 2020, il prossimo autunno, contenente i principali dati di bilancio (2019) e informazioni aggiornate sulla vita delle aziende, qui volutamente si privilegiano le buone notizie, relativamente alle imprese attive nell'edilizia privata, che le hanno sinora fornite a Guamari e/o pubblicate nei loro siti, perché in una fase di crisi drammatica come l'attuale interessa capire chi è più dinamico e meglio preparato a uscirne.

Le imprese di costruzioni incluse in questa prima ricognizione, in ordine di classifica per cifra d'affari 2018 (scaricabile anche qui) sono 12 (non includendo le tre maggiori realtà imprenditoriali attive anche nell'edilizia privata, Rizzani de Eccher, Pizzarotti e Cmb, di cui abbiamo già trattato nell'articolo sulle imprese generali dello scorso 21 aprile): Colombo Costruzioni (quarta in classifica, ma prima tra le imprese specializzate solo in edilizia privata); Techbau (quinta); Icm (decima); Setten Genesis (11°); Impresa Percassi (13°); Borio Mangiarotti (17°); Nessi & Majocchi (18°); Paterlini Costruzioni (19°); Ing.Ferrari (29°); Cev (30°) e fuori classifica: Cmsa (51°). Nonché Pasqualucci Costruzioni che l'anno scorso non ha risposto al questionario su cui è basato il Rapporto di Guamari.

### Borio Mangiarotti

Il 2019 è stato un anno positivo a livello commerciale per l'impresa milanese che ha chiuso il preconsuntivo con un fatturato di 53,5 milioni (20 per cento più del 2018) ma lontano dal record di 63,2 milioni raggiunto nel 2014. È stato anche l'anno dell'accordo tra la famiglia (giunta alla quarta generazione) e la società statunitense di investimenti Värde Partners che in maggio ha acquistato il 20 per cento del capitale sociale. Il 2020 (anno del centenario aziendale) è iniziato siglando con la citata Värde un contratto di finanziamento da 113,5 milioni da parte di Intesa Sanpaolo e Banco Bpm per avviare lo sviluppo del progetto strategico di rigenerazione urbana SeiMilano (un investimento da 250 milioni).

### Cev

Nel preconsuntivo 2019 dell'impresa trevigiana il fatturato balza dai quasi 38 milioni del 2018 a oltre 50. Il portafoglio lavori per il biennio 2020/2021 ammonta a circa 150 milioni, quasi tutto in edilizia privata: seppur solo in Italia il 55 per cento dei contratti è sottoscritto con clienti stranieri. Nei primi mesi del 2020 continua l'incremento (più 34 per cento) dell'importo di gare a cui Cev è invitata e prequalificata, da parte anche di grandi investitori. E sono completati nel rispetto delle scadenze e con soddisfazione dei clienti: la riqualificazione post-sisma di un

complesso nel centro de L'Aquila, la rifunzionalizzazione di un edificio a Milano, la trasformazione museale dell'ex-Chiesa di Santa Maria Nuova a Treviso, ampliamenti edilizi all'aeroporto di Venezia. Nel frattempo sono stati sottoscritti contratti tra cui la riqualificazione post-sisma di un altro complesso in Abruzzo e la ristrutturazione e ampliamento di un hotel a Cortina d'Ampezzo (Bl). E ora ripartono i cantieri di restauro e riqualificazione nei centri storici di Milano (per Kryalos) e di Firenze nonché gli ampliamenti degli headquarters di De Longhi, Thelios e Scarpa in Veneto. Posizionarsi in un mercato di committenti "prime rate" che chiedono progetti assai personalizzati permette di guardare con ottimismo a un futuro in cui sarà sempre più apprezzata la solidità aziendale e la capacità di fare squadra.

### **Cmsa**

La società cooperativa di Montecatini Terme (Pt), aderente al Consorzio Integra, dà lavoro a circa 150 persone e opera principalmente a Firenze e in Toscana con primari clienti tra cui InvestiRE Sgr, Fondo Armonia, Unipol, Marriot, Lucart ma ha anche sviluppato iniziative a Milano per UnipolSai. Nel 2019 come general contractor ha presentato una trentina di offerte nel mercato privato per circa 220 milioni, anche per grandi nomi della moda quali Fendi (Lvmh) e Gucci (Kering). Nell'ambito del progetto "Generare Futuro" lo scorso dicembre ha creato la start-up BIM.ac, che impiegherà una decina di giovani professionisti e sulla quale punta per affrontare lo scenario post-emergenza Covid-19.

### **Colombo Costruzioni**

L'impresa lecchese, nata 115 anni fa, prima in Lombardia e, in Italia, tra quelle che operano esclusivamente nell'edilizia privata, riapre in piena sicurezza tutti i suoi 15 cantieri dopo averli chiusi volontariamente il 14 marzo mettendo in ferie (o in permesso retribuito) i circa 2 mila addetti. A fine giugno comunicherà il preconsuntivo di un bilancio 2019 che si prevede soddisfacente (soprattutto per una posizione finanziaria netta tradizionalmente sempre attiva). Tra le novità importanti vi è l'aggiudicazione in gennaio del contratto da oltre 330 milioni per il nuovo campus scientifico Mind dell'Università Statale di Milano nell'area ex-Expo, in collaborazione con il gruppo australiano LendLease, l'impresa cooperativa Cmb e la società Coopservice. All'inizio del 2020 ha anche siglato un contratto da 35 milioni per uno studentato "di lusso" a Milano su progetto dello studio inglese Carmody Groarke e dell'italiano Calzoni Architetti, con il supporto Bim e Il project management forniti dalla società ATIpjproject.

### **Guffanti A.**

L'impresa di Guanzate (Co), che ha la maggior quota di lavori in proprio tra tutte le più grandi operanti nell'edilizia privata, comunica un bilancio consolidato 2019 proforma della società controllante Ginvest con un fatturato di 20,6 milioni, in leggero aumento (più 2 per cento) rispetto al 2018, ma soprattutto con un miglioramento generalizzato dei dati reddituali: l'ebitda cresce del 16%, l'ebit del 22,4% e l'utile netto quadruplica. L'indebitamento finanziario netto migliora dell'1,8%: esso risulta ancora piuttosto elevato rispetto a un patrimonio netto pur cresciuto del 3,3 per cento ma è fisiologico per una società attiva per il 95 per cento nello sviluppo immobiliare (sia residenziale che terziario/direzionale).

### **Icm**

L'impresa vicentina (ex-Maltauro) nel 2019 raggiunge un valore della produzione di 364 milioni (in crescita del 19%). A livello reddituale l'ebitda di attesta a 37,6 milioni, l'ebit a 17,5 milioni e l'utile netto a 1,3 milioni. Il portafoglio ordini di 2,2 miliardi comprende commesse in edilizia per oltre 530 milioni. Il suo "fiore all'occhiello" nel privato è la realizzazione a Milano di "Corso Como Place" (al posto della ex-sede Unilever), torre di 21 piani a uso direzionale del valore di 200 milioni, per conto di Coima, su progetto della società britannica PLP Architecture e la determinante collaborazione di Tekne. È invece del febbraio 2020 la firma del contratto con Generali Real Estate per il completamento del Parco Logistico di Piacenza per un importo lavori complessivo di 68 milioni.

### **Impresa Percassi**

L'impresa bergamasca del gruppo Costim (holding paritetica tra Immobiliare Percassi e Polifin, che controlla anche Elmet, società di hard facility management, e Gualini, che fornisce soluzioni per Involucri edilizi) ha creato un nuovo polo con l'impresa milanese Mangiavacchi Pedercini, operante dall'inizio del 2020. Ed è l'unica, con Techbau, quotata nel programma Elite di Borsa Italiana. Per l'anno in corso il nuovo polo prevede 180 milioni di fatturato partendo da un portafoglio ordini a fine 2019 di circa 400 milioni. Nel 2020 il fatturato della sola impresa bergamasca raggiunge 136,4 milioni, più che raddoppiato su base annua, e mostra un ottimo andamento reddituale: l'ebitda raddoppia, l'ebit quasi triplica e l'utile netto sale del 12 per cento. Lo sviluppo dell'attività richiede finanziamenti tali da aumentare l'indebitamento del 28,8 per cento mentre il patrimonio netto rimane stabile. Più che raddoppia il portafoglio ordini che a fine 2019 supera i 300 milioni. Il percorso di crescita dell'ultimo triennio fa di Impresa Percassi l'unica italiana presente nella classifica "Europe's Fastest Growing Companies" del Financial Times.

### **Ing.Ferrari**

Il fatturato consolidato nel bilancio preconsuntivo 2019 raggiunge gli 82,7 milioni (in crescita del 28,8 per cento rispetto all'esercizio precedente), con un ebitda che si mantiene sui livelli percentuali del 2018 (l'ebitda margin nel 2018 valeva 3,3 per cento). Il portafoglio ordini a fine esercizio si attesta sui 100 milioni. La società modenese è operativa sia nel general contracting che nelle sue storiche specialità degli impianti tecnologici e del facilities management. I più recenti casi di successo in qualità di general contractor sono: il nuovo centro tecnico per ricerca e produzione di motopropulsori e motori ibridi per la casa automobilistica Ferrari a Maranello (MO) e per il marchio di moda Celine (gruppo Lvmh) la nuova sede "La Manufacture" a Radda in Chianti (SI), rispettivamente da 35 e 10,5 milioni. Con riferimento agli impianti tecnologici il più importante cantiere del 2019 è il nuovo stabilimento "EVO" di Bologna per la società Bonfiglioli Motoriduttori. La struttura aziendale di Ing.Ferrari è in fase di potenziamento soprattutto nei servizi.

### **Nessi & Majocchi**

L'impresa comasca, leader nelle realizzazioni edilizie di pregio sul Lago di Como (in particolare nelle ristrutturazioni alberghiere), è sempre più attiva sulla piazza di Milano. Nel gennaio 2010 è stata posata la prima pietra di "Torre Milano", edificio residenziale firmato dalla società di architettura Beretta Associati alto 80 metri il cui completamento è programmato per il 2022. È anche mandataria di un'Ati (con Bouygues Energies and Services e Immobiliare. Percassi) per realizzare a Milanofiori due torri per uffici per un importo di 53 milioni con la direzione lavori della società di ingegneria General Planniong. All'estero ha terminato il suo primo contratto, in Danimarca: la realizzazione delle strutture della nuova sede di una primaria società farmaceutica che vale 9 milioni proquota.

### **Pasqualucci Costruzioni**

L'impresa romana, 85° nella classifica generale con un fatturato 2018 di 40,9 milioni (praticamente tutto in edilizia privata), è sbarcata "alla grande" a Milano. È infatti attiva negli impegnativi lavori di ristrutturazione e riqualificazione dell'ex- seminario arcivescovile di Milano per la realizzazione del nuovo prestigioso Portrait Hotel per conto della società fiorentina Lungarno Collection (gruppo Ferragamo) su progetto architettonico di Michele De Lucchi e di Michele Bönan (limitatamente ai lussuosi interni) e con il coordinamento generale della società di ingegneria Artelia Italia.

### **Paterlini Costruzioni**

Reduce da un 2018 in cui aveva più che raddoppiato il fatturato l'impresa bresciana lo scorso novembre ha inaugurato nella sua città la nuova maxi-piazza commerciale Triumplina 43 (sede di un superstore Esselunga): progetto di recupero e riqualificazione dell'ex-area industriale Idra

Presse, a suo tempo rilevata dall'impresa, del valore di 35 milioni. Con l'apporto progettuale della società di architettura Aegis Cantarelli (con la quale ha un rapporto di collaborazione di lunga data).

### **Setten Genesisio**

L'impresa di Oderzo (TV), dopo aver consolidato la sua posizione di maggior operatore nell'edilizia privata nella prestigiosa piazza di Venezia, rafforza la sua presenza a Milano. Lo scorso dicembre ha ottenuto i lavori per il nuovo campus di ICS International School di Milano all'interno del prestigioso complesso Symbiosis. Inoltre, da WPP Marketing Communications ha avuto l'incarico di realizzare le opere di risanamento conservativo di un immobile storico, futuro headquarter della filiale italiana.

### **Techbau**

L'impresa milanese per il 2020 punta a 300 milioni di fatturato (erano 155 nel bilancio ufficiale del 2018). Ed è l'unica, con Impresa Percassi, quotata nel programma Elite di Borsa Italiana. Nel frattempo ha venduto al gruppo immobiliare multinazionale Cbre un portafoglio logistico in Lombardia di oltre 120 mila metri quadri ed è subentrata a Pessina Costruzioni (che nel marzo 2020 ha ottenuto l'omologa del concordato preventivo) nel progetto in project financing del nuovo stadio calcistico di Empoli del valore stimato di 29 milioni.

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved