

Imprese 26 Marzo 2021

# Costruzioni: ecco le imprese che sono cresciute nel terziario e nel residenziale, grazie alla digitalizzazione

di Aldo Norsa

◀ Stampa

## In breve

Le strategie contro la pandemia di 20 imprese italiane della Top 50 che operano nel mercato privato

Se nel 2020 il mercato dell'edilizia privata è stato, secondo l'Ance, il più penalizzato dalla crisi questo articolo indica quali delle maggiori imprese che vi operano prevalentemente hanno avuto invece buone prestazioni, spesso in controtendenza.

Aggiornando l'analisi dell'apposito Rapporto Classifiche pubblicato lo scorso novembre nel sito [www.guamari.it](http://www.guamari.it).

Delle venti imprese citate almeno metà sono riuscite a incrementare o mantenere il fatturato malgrado due/tre mesi di chiusura dei cantieri.

E guardano al 2021 con moderato ottimismo motivato da considerazioni quali: «Questo inizio d'anno è caratterizzato da "effervescenza" della domanda nel residenziale (in particolare di fascia alta), nel terziario (soprattutto ristrutturazioni) e in tipologie sempre meno "di nicchia" come la logistica e gli studentati. Segnale positivo per la ripresa è che le società di progettazione stanno lavorando a pieno ritmo»; «Il superbonus 110 è l'opportunità per quest'anno, soprattutto negli interventi di adeguamento energetico, per rinnovare un patrimonio con 50 anni medi di età non più sostenibile dal punto di vista ambientale. Premia le aziende che investono nella "partecipazione" e creano un team di esperti pluridisciplinare fiduciose che il provvedimento diventi stabile»; «La scelta di percorrere la strada della digitalizzazione e sostenibilità (ambientale e soprattutto sociale) è stata fortemente accelerata dalla pandemia. Questo comporta la ricerca di competenze umane di spessore e lo sviluppo interno di software e programmi per la gestione dei flussi aziendali». «Si riscontra un'elevata attenzione degli investitori più strutturati per i fondamentali delle imprese al fine di valutarne l'affidabilità tecnica e solidità patrimoniale per selezionare un'offerta che si sta affollando». «Anche chi è più efficiente nella produzione si preoccupa per l'aumento dei costi delle materie prime che unitamente ai maggiori oneri derivanti dalla crisi pandemica sta determinando una riduzione della redditività delle commesse».

Ed ecco aggiornamenti su 20 imprese che hanno collaborato all'indagine:

1) **AeC Costruzioni** – L'impresa modenese nel 2020 riduce il volume d'affari da 60,3 a 46,7 milioni ma può contare su un significativo portafoglio ordini di 107 milioni. In gennaio ha inaugurato il nuovo headquarter della casa farmaceutica Chiesi alle porte di Parma (per un valore di 16,6 milioni): costruito in meno di tre anni su un'area industriale dismessa, l'edificio ospiterà 540 dipendenti ed è il primo nel suo genere ad aver raggiunto il livello Leed Platinum in Italia (35 in tutto il mondo). Nel pubblico ha firmato un accordo quadro per i lavori, l'ingegneria e l'architettura e altri servizi tecnici da 9,5 milioni per la riorganizzazione della rete ospedaliera nazionale nell'area di Genova.

2) **Albini e Castelli** – L'impresa di Induno Olona (Va) chiude il 2020 con un fatturato di 37,5 milioni (a fronte di 47 nel 2019) con un portafoglio ordini, sostanzialmente invariato, di 64 milioni. In Italia è impegnata nel progetto di riqualificazione dell'area ex-industriale De Nora di Milano: un complesso formato da quattro palazzine da 50 appartamenti ciascuna su progetto di **Caputo & Partnership**. Inoltre ha firmato due contratti significativi: un edificio residenziale a Bollate (Mi) e un complesso commerciale a Busto Arsizio (Va) per un primo (su tre) lotti da oltre 3 milioni. All'estero si prepara a inaugurare il polo ospedaliero Nostra Signora del Buon Consiglio all'interno del campus dell'Università Cattolica di Tirana, un lavoro che vale 16,4 milioni.

3) **Borio Mangiarotti** – La società milanese fattura 77 milioni con ben 42 di patrimonio netto (rispettivamente 53 e 35 nel 2019) e ha in sviluppo oltre 150mila mq di edilizia residenziale. Tra maggio e settembre partiranno i cantieri di quattro complessi edilizi per un totale di oltre 150 appartamenti. Nel 2022 inizieranno i lavori in un'area di circa 18mila mq acquistata nel 2020 da Sammontana in zona Lambrate, dove realizzare 250 appartamenti. Parallelamente continua lo sviluppo di SeiMilano (firmato da **Mario Cucinella**), il nuovo quartiere multifunzionale che realizza in collaborazione con **Värde Partners** (suo azionista al 20%): qui le vendite del comparto residenziale stanno registrando livelli record (negli ultimi 12 mesi sono state collocate 300 unità). In febbraio **Invesco Real Estate** ha acquistato per 150 milioni il secondo lotto residenziale del progetto: 650 nuovi appartamenti destinati all'affitto. Precedentemente **Orion Capital Managers** aveva rilevato la componente uffici per oltre 100 milioni.

4) **Building** – L'impresa torinese nel 2020 ha fatturato 12,5 milioni (rispetto a una media di 17,5 milioni nel quinquennio precedente) ma con un portafoglio ordini sostanzioso di 65. Sempre più attiva a Milano dove ha aperto una seconda sede, lo scorso giugno è partito il cantiere di Gate Central, residenze di pregio di fronte alle Colonne di San Lorenzo progettate da **ACPV** (7,5 milioni), in gennaio ha iniziato i lavori di Forrest in Town, un complesso residenziale di 10mila mq (più un parco) firmato da **Daniele Fiori Partners**, per un importo di 20,3 milioni. A entrambe ha collaborato in fase di progettazione la sua società **Boffa Petrone & Partners**, che inoltre ha firmato a Torino Uptown, riconversione della struttura dell'ordine La Salle di Villa San Giuseppe in edificio residenziale, iniziata lo scorso luglio (13 milioni). Numerose altre iniziative sono in fase avanzata di sviluppo e partiranno tra la fine del 2021 e l'inizio del 2022.

5) **Cds Costruzioni** – L'impresa bresciana, attiva solo nel privato si caratterizza per una forte presenza immobiliare nel retail (che aveva portato ottimi risultati reddituali nel 2019). Essendo però tra i mercati più in crisi, diversifica. In gennaio ha iniziato i lavori di riqualificazione del vecchio Palasport di Genova per conto della controllante **Cds Holding**. L'opera, parte del progetto strategico Waterfront di Levante (su un concept di **RPBW**) oltre all'arena polifunzionale di circa 5mila mq prevede un distretto commerciale tematico (turismo, sport, produzione locale, nautica). Inoltre nei tre lotti aggiuntivi un nuovo parco urbano inserito in un intervento di riqualificazione urbana mixed use con la presenza di 300 appartamenti, uno studentato, una struttura co-living e 10mila mq di uffici per un investimento di 250 milioni. Inoltre ha appena ottenuto un finanziamento da 11 milioni da **Solution Bank**.

6) **Cev** – Il bilancio 2020 dell'impresa di Treviso vede numeri in linea con l'esercizio precedente a partire dal fatturato di 59 milioni mentre il portafoglio ordini resta consistente (94 milioni) grazie a contratti quali: i lavori di ristrutturazione e ampliamento di un edificio direzionale a Milano su progetto di **Asti Architetti** per conto di **Prelios** e dell'hotel Ampezzo a Cortina (Bl). A Treviso, in ottobre, è stato inaugurato il nuovo museo Ca' Scarpa, spazio espositivo della **Fondazione Benetton Studi Ricerche** frutto del restauro della ex-Chiesa di Santa Maria Nova mentre in dicembre ha consegnato il nuovo polo logistico di **MOM** (azienda di trasporti trevigiana), deposito di 33mila mq entrato in funzione in febbraio.

7) **Cogefa** – L'impresa torinese nel 2020 cresce portando da 70,6 a 90 milioni il fatturato puntando ad arrivare a 140 nel 2021 grazie a un portafoglio ordini salito a 420 milioni (268 nel 2019). A oggi è impegnata nella realizzazione del **Ferrero Technical Center** ad Alba (Cn), progetto firmato da **Frigerio Design Group** che comprende una palazzina in cui troveranno posto un nuovo complesso di uffici, un'officina tecnica e 4mila metri di parcheggi. A Carmagnola (To) realizza il nuovo centro logistico (50mila mq) di **Lidl**, in cui verranno movimentate e smistate le merci per rifornire i supermercati in tutto il Nord Ovest. Inoltre a Firenze subentra all'impresa **Costruzioni Generali Gilardi** nel nuovo studentato **TSH Belfiore**: il progetto prevede due corpi di fabbrica di 5 piani fuori terra, entrambi a uso misto, connessi tra loro da una piazza (sotto la quale si trovano 4 piani interrati a uso parcheggio e locali di servizio) e, all'ultimo piano, da una piastra di copertura aperta al pubblico, che comprende una pista di atletica, un percorso "vita" e una piscina.

8) **Colombo Costruzioni** – L'impresa lecchese ultracentenaria, numero uno nell'edilizia civile di maggior impegno, ha da sempre il punto di forza in un'importante posizione finanziaria netta attiva. Con **Cmb** la più specializzata in tall buildings,

aggiunge una referenza terminando in marzo a Milano l'edificio "Gioia 22" per conto di **Coima** su progetto di **Cesar Pelli** con i soli ritardi fisiologici causati dal lockdown. A Roma (piazza che presidia con sempre maggior impegno) nel settembre 2020 ha completato i lavori per il **MaXimo Shopping Center** e in ottobre si è aggiudicata il contratto per la ristrutturazione della sede storica **Enel**. L'intervento, progettato da **ACPV** è particolarmente sfidante e innovativo: prevede il riadattamento degli spazi con attenzione al benessere delle persone, impianti caratterizzati da minimi spostamenti d'aria, luce naturale controllata da sistemi di schermatura attivi, una ricontestualizzazione dell'intero immobile in un quartiere a vocazione residenziale attraverso le trasparenze di una nuova facciata ad alta prestazione.

9) **Costruzioni Generali Gilardi** – L'impresa torinese chiude il 2020 con un fatturato di 60 milioni (91,9 nell'esercizio precedente) previsto però risalire a 100 milioni nel 2021 grazie a un portafoglio ordini record di 220 milioni. In luglio è stato presentato il progetto del nuovo polo universitario di Grugliasco (To), finanziato da **Intesa Sanpaolo** per un importo di 160 milioni che ospiterà la "Città delle Scienze". I lavori, guidati dall'impresa generale **Itinera (gruppo Gavio)** inizieranno in primavera e dureranno tre anni. In settembre, sempre finanziato da **Intesa Sanpaolo** (45 milioni), ha vinto in raggruppamento con **Euroimpianti (gruppo Gavio)** e **Arcolavori** la gara di leasing in costruendo per la realizzazione del nuovo **DEA** dell'Ospedale Policlinico San Martino di Genova. A Milano l'impresa torinese è impegnata in lavori di recupero e restauro per la nuova sede del **gruppo Ersel** su progetto di **Atelier(s) Alfonso Femia** (10 milioni).

10) **Di Vincenzo Dino & C.** – L'impresa chietina, che fa capo al gruppo diversificato **Igefi**, fattura 68 milioni (70 del 2019) e registra per la prima volta un posizione finanziaria netta attiva; il portafoglio ordini che si conferma in 170 milioni fa prevedere un più 50% nella produzione 2021 (un quinto della quale dovuto a interventi residenziali con il superbonus). In gennaio ha acquisito il contratto per la realizzazione del primo lotto del complesso residenziale **Arborea Living** di diciassette palazzine a Monza, progettato da **Oggioni e Associati** che riqualifica l'area ex-Garbagnati. Lo scorso giugno ha completato il nuovo centro direzionale di **Fater** (gruppo leader nella cura della casa e della persona) a Spoltore (Pe) che ospiterà 400 dipendenti. E in luglio ha inaugurato il headquarter romano della casa farmaceutica **Angelini** (di 32 mila mq) firmato da **Studio Transit**.

11) **Ediltecnico Restauri** – L'impresa milanese chiude il 2020 con un fatturato di 53,6 milioni e un portafoglio ordini di 56,5 (rispettivamente 42,4 e 55 nel 2019). È impegnata nei lavori di ristrutturazione di Palazzo Turinetti per il nuovo Polo Museale "Gallerie d'Italia" firmato per l'architettura da **aMDL Circle** a Torino (dopo aver realizzato nel 2012 quelle prestigiose di Milano) per conto di **Intesa Sanpaolo** che vi investe 16,7 milioni. A Milano riqualifica l'Hotel **Tocq** progettato da **Aldo Cibic** per conto di **Antirion** mentre in dicembre ha terminato la ristrutturazione della Torre Tirrena (del 1957) in Piazza Liberty su progetto di **Asti Architetti** per conto di **Hines Italia** per un importo di 12 milioni e a metà 2021 consegnerà il nuovo museo di arte etrusca ideato da **Mario Cucinella Architects** (15,3 milioni).

12) **Impresa Percassi** – L'impresa bergamasca del **gruppo Costim**, inclusa nel programma Elite di Borsa Italiana sperimenta il partenariato pubblico-privato in grandi progetti come **Chorus Life**. Chiude il 2020 con una produzione consolidata di 150 milioni (di cui 5 milioni in Francia e Belgio), a fronte di 136 l'anno prima (con previsione per il 2021 di 190, di cui circa 12 all'estero) e un portafoglio lavori sopra i 300 milioni con importanti sviluppi in Francia. È datata marzo 2020 l'integrazione del business costruzioni di **Mangiavacchi Pedercini**: esempio di "crescita esterna" unico nel settore, che dovrebbe confermarne la presenza nell'"Annual List - Europe's Fastest Growing Companies" del Financial Times. A Milano ha acquisito da **Castello Sgr** il contratto per uno studentato in zona Bicocca da 35 mila mq per un importo di oltre 33 milioni e ha avviato una partnership con l'impresa irlandese **Mercury** per la realizzazione di datacenter. A Roma è impegnata nella realizzazione di un edificio direzionale in zona Eur per conto di **Antirion Sgr** da oltre 16 milioni.

13) **Ing. Ferrari** – Impresa modenese caratterizzata da una forte specializzazione impiantistica e molto attiva per l'industria automotive del suo distretto, nel 2020 conferma le dimensioni (72 milioni) e arricchisce il portafoglio ordini (passato da 55 a 90 milioni). Nell'ultimo anno ha completato (in 16 mesi) il centro tecnico sviluppo motopropulsore e ibrido per conto della

Ferrari (automobili). In giugno è stato dato il via al progetto per il nuovo centro direzionale di **Coop Reno** a Castel Guelfo (Bz) firmato da **Politecnica**. In ottobre ha acquisito il contratto per l'ampliamento (volto a raddoppiare la produzione) dello stabilimento Ferrero a Balvano (Pz). Pochi giorni fa è stato dato il via ai lavori per la costruzione dello IEO (Istituto Europeo di Oncologia) Proton Center di Milano, il nuovo centro per la terapia con protoni (la forma tecnologicamente più avanzata di radioterapia ad alta precisione per pazienti oncologici) che sarà operativo nel 2023.

14) **Grassi & Crespi** – Nel 2020 l'impresa milanese fattura 45,8 milioni (contro i 47,1 del 2019) e vanta 100,2 milioni di portafoglio ordini (90 nel 2019). Nell'ultimo anno ha acquisito il contratto per la parziale demolizione e ricostruzione a uso commerciale dell'ex-Cinema Maestoso a Milano per un importo di 10,5 milioni per conto di **Italcine**, mentre per **Savills Sgr** sta realizzando Cassala 22, complesso a uso terziario firmato da **Vittorio Grassi Architetto & Partners** del valore di 7,8 milioni. All'inizio del 2020 è stato inoltre formalmente inaugurato il nuovo campus Bocconi firmato dalla società giapponese **Sanaa** (con progetto esecutivo di **Progetto CMR**), realizzato in ati paritaria con **Impresa Percassi**.

15) **Nessi & Majocchi** – Nel 2020 fattura 45,7 milioni (40,5 nel 2019), con un portafoglio ordini di 74,9 (tutto in edilizia privata). In settembre ha ottenuto il via libera dal Comune di Como ai lavori di riqualificazione dell'ex scalo merci. Il progetto comprende la realizzazione di un hotel, un punto ristoro, un maxi parcheggio pubblico da quasi 400 posti, un'area di sosta per i bus turistici e, ancora, spazi per biciclette e moto su aree da asservire a uso pubblico per un totale di quasi 20 mila mq. È inoltre impegnata nella ristrutturazione della storica Villa Passalacqua a Moltrasio, sul lago di Como, per la trasformazione dell'edificio in un hotel 5 stelle L.

16) **Ricci** – Nel 2020 il fatturato dell'impresa romana cresce a 45,3 milioni (32,5 nel 2019) e punta a proseguire il trend positivo grazie a un portafoglio ordini salito da 68,9 a 92 milioni. Nel 2021 ha acquisito due nuovi contratti a Milano: il primo da 17,8 milioni per un fondo di gestione immobiliare e il secondo, da 14,2 milioni, per una primaria compagnia assicurativa. Inoltre collabora attivamente con il centro di ricerca Green dell'Università Bocconi col quale ha ultimato un progetto in un cantiere di Milano in viale Fulvio Testi per conto di **Kryalos Sgr**, all'interno del quale veniva monitorato il consumo responsabile delle risorse e, in particolare, sul quello idrico ed elettrico, nonché specifici controlli del riciclo dei rifiuti di cantiere durante tutte le fasi della costruzione.

17) **Setten Genesio** – L'impresa trevigiana chiude il 2020 con un fatturato in calo (59,8 milioni contro gli 88 del 2019) ma un portafoglio ordini record di 206,1 milioni. In dicembre ha terminato i lavori (durati solo 14 mesi nonostante il lockdown) della nuova ICS International School di Milano, progettata dallo studio di architettura **Barreca & La Varra** mentre in gennaio si è aggiudicata il contratto da 59 milioni per la riqualificazione dell'ex-carcere San Domenico a San Gimignano (Si) che prevede la realizzazione di un ostello con 45 camere. Lo stesso mese è sbarcata a Firenze ottenendo dalla joint venture **Cdp-Aermont** i primi contratti (al momento valutati in 47 milioni) per la rigenerazione urbana dell'ex-area Manifattura Tabacchi in cui troveranno posto scuole, atelier, laboratori, uffici e spazi per co-working, loft residenziali, un hotel, uno studentato.

18) **Smv Costruzioni** – Chiude il bilancio 2020 con un fatturato in crescita a 52 milioni, una posizione finanziaria netta in miglioramento e un portafoglio ordini di 130 milioni. È impegnata nella realizzazione di East Garden, un nuovo complesso residenziale firmato dallo studio di architettura **Arassociati** nell'area ex-De Nora a Milano, formato da quattro edifici a torre di 9 piani, uniti tra loro al piano terra da un collegamento longitudinale di attraversamento composto da unico ingresso e da spazi comuni di servizio (del valore di 18,3 milioni). Inoltre ha inaugurato sempre nel capoluogo lombardo l'Hotel dei Cavalieri in Piazza Missori rinnovato su progetto di **One Works** e commissionato da **Generali Real Estate**.

19) **Techbau** – La dinamica impresa con sede legale a Milano ma operativa a Castelletto Ticino (No) è iscritta al programma Elite di Borsa Italiana. Conferma la crescita che la ha portata al secondo posto delle imprese del privato con un bilancio (che chiuderà in giugno con un fatturato previsto del più 10% (dopo il raddoppio dell'esercizio precedente). Prosegue un fortunato programma di realizzazione di centri logistici nel nord e centro Italia ma non trascura la diversificazione nel mercato milanese

dell'edilizia residenziale, commerciale e terziaria. Un esempio è Palazzo Naviglio, edificio residenziale di 12 piani i cui lavori sono iniziati in dicembre. Il core business nella logistica è confermato con i lavori iniziati in luglio per una nuova piattaforma, costituita da un magazzino multipiano di circa 160mila mq per conto di **Logistic Capital Partners** a Civate al Piano (Bg) e quelli partiti in gennaio ad Alessandria per un centro di smistamento al dettaglio con un magazzino (e uffici annessi) per conto di **Amazon** (suo abituale cliente).

20) **Tiemme Costruzioni** – I dati preliminari 2020 dell'impresa padovana, attiva anche nella promozione immobiliare vedono un fatturato stabile (30,9 milioni rispetto a 30,2), ma l'utile netto toccare il massimo degli ultimi cinque anni e l'indebitamento ridursi al minimo dello stesso periodo. Il portafoglio ordini di circa 20 milioni, nella prima parte del 2021 si arricchisce di 4,9 milioni grazie anche a contratti per la realizzazione di due complessi residenziali in provincia di Padova: il primo da 2,1 milioni formato da due edifici per un totale di 17 unità abitative a Ponte San Nicolò e il secondo da 1,7 milioni, anch'esso composto da due edifici da 14 unità a Fiesso d'Artico. Questi nuovi lavori seguono quelli completati nel 2020 in varie località venete per 163 unità abitative dislocate in sei complessi.

---

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilsole24ore.com>]