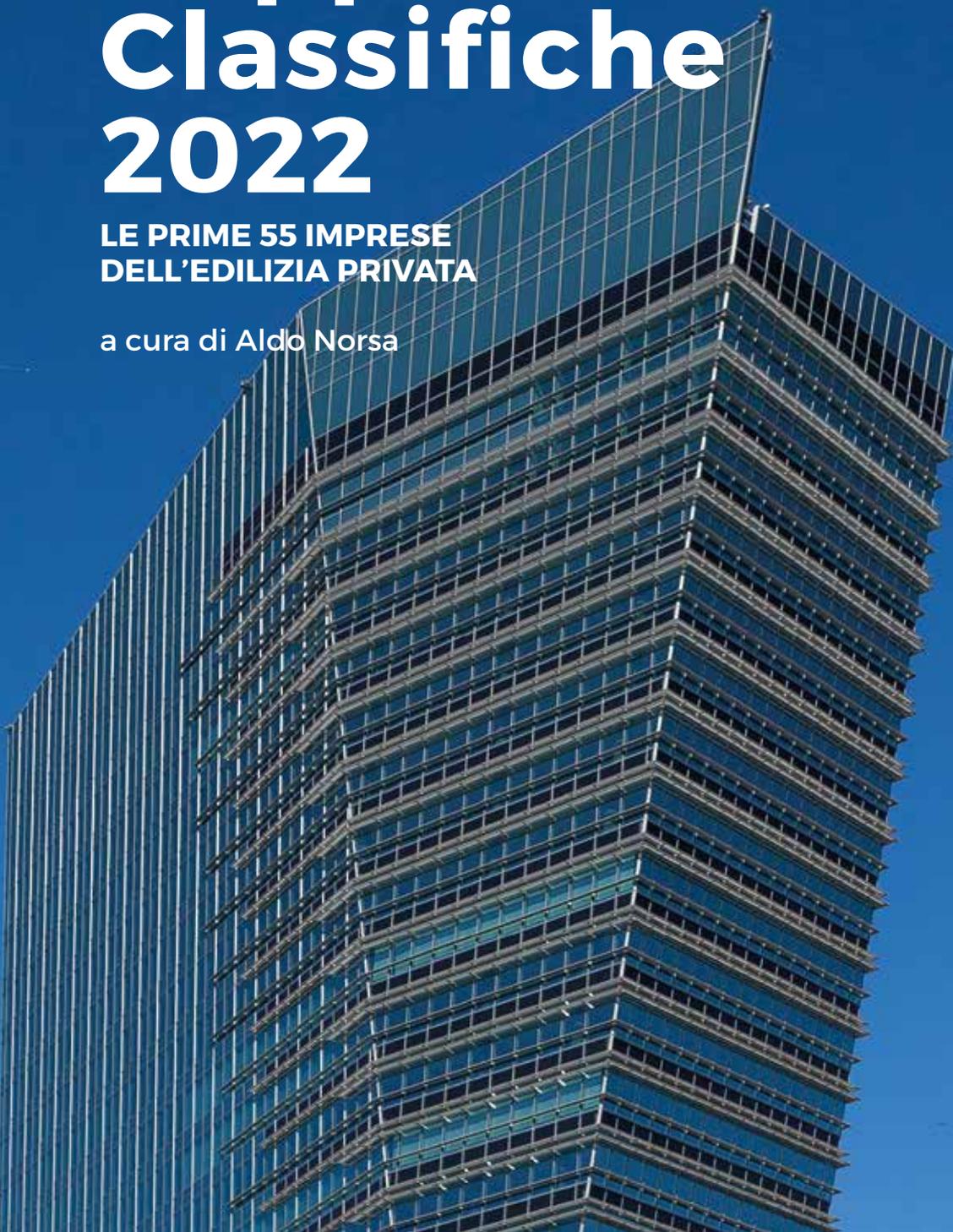


Rapporto Classifiche 2022

**LE PRIME 55 IMPRESE
DELL'EDILIZIA PRIVATA**

a cura di Aldo Norsa



• 16 •

CO.GE.FA.

La seconda impresa torinese ha diversificato nel mercato della logistica creando una società *ad-hoc* (che oggi rappresenta un terzo della sua attività). L'utile netto più che raddoppia e per il primo anno appare un'interessante posizione finanziaria netta attiva

L'impresa torinese perde quest'anno due posizioni in classifica (e il primato cittadino) in favore di CGG nonostante la crescita del fatturato civilistico del 54,6 per cento anche per via di una riduzione della quota in edilizia privata da 67,3 a 60,1 per cento.

Cogefa nasce nel 1973 fondata dalla famiglia Fantini (arrivata alla terza generazione) come impresa generale che negli anni si è sempre più specializzata nell'edilizia privata, conservando però un 39,9 per cento del giro d'affari (in crescita nel 2021) nelle infrastrutture, settore nel quale ha anche lavorato oltre confine fino al 2020 (nel 2021 l'export si riduce allo 0,8 per cento).

Il gruppo è inoltre diversificato nella logistica con la società LMM Logistics, *provider* in grado di progettare, realizzare e gestire direttamente attività/appalti di logistica in tutto il territorio nazionale, nell'immobiliare tramite la società di *advisory* LMF, oltre che nella ristorazione e in un'azienda agricola.

Nel privato i ricavi sono ben suddivisi tra residenziale, ricettivo e industriale/logistico (tutti al 30 per cento), mentre il restante 10 per cento è rappresentato da edilizia terziaria/direzionale, tutti lavori eseguiti in conto terzi.

La cifra d'affari record registrata nel 2021 non mostra benefici uniformi a livello reddituale: se l'ebitda cresce del 39,3 per cento e l'utile netto più che raddoppia, un'ebit si riduce invece del 10,5 per cento.

Al contrario lo stato patrimoniale è foriero di tutte ottime notizie: l'indebitamento finanziario netto già limitato del 2020, nell'ultimo esercizio

si trasforma in posizione finanziaria attiva per 2,9 milioni e il patrimonio netto cresce del 5,8 per cento.

Il portafoglio ordini, grazie a nuove commesse più che raddoppiate (e per il 58,1 per cento riguardanti lavori di edilizia privata), si incrementa del 18,9 per cento. Tra i contratti firmati nel 2021 si segnalano la realizzazione del nuovo polo manifatturiero a Torino della *maison* della gioielleria Cartier (gruppo Richemont) del valore di 22,8 milioni, la costruzione di un nuovo edificio direzionale ad Alba (CN) per conto di Ferrero che sorgerà al posto dell'ex-Farmer del valore di 8 milioni, nonché le opere strutturali del "The Student Hotel" di Firenze Belfiore progettato dalla società di architettura Open Project, del valore di 16,5 milioni, oggi in fase di completamento.

Anche se in modo meno netto che non il giro d'affari, anche il personale (tra cui tre dirigenti) mostra un incremento del 28,1 per cento che porta a un aumento del costo del personale del 41,1 per cento.

Cogefa è certificata UNI EN ISO 9001:2015, ISO 45001:2018, BS OHSAS 18001:2007, UNI ISO 39001:2016 e SA 8000:2014 e redige un codice etico. Il bilancio civilistico 2021 è revisionato da Deloitte & Touche.



SOCIETÀ: CO.GE.FA. Spa
INDIRIZZO: Via Pianezza, 17 - 10149 Torino
SITO WEB: cogefaspa.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	137.603	88.993	70.566	73.966	64.542
(di cui all'estero, in %)	0,8	10,8	7,8	6,0	5,0
Valore della produzione nella sola edilizia privata	82.711	59.859	47.701	40.681	29.044
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	3.789	2.720	3.545	3.841	3.215
Ebit	1.501	1.678	2.288	2.186	1.433
Utile al netto delle imposte	2.444	513	775	1.253	621
Patrimonio netto	22.829	21.573	17.586	16.805	19.199
Posizione finanziaria netta	- 2.891	696	7.246	7.729	- 1.586
Portafoglio ordini a fine esercizio	476.007	400.183	268.223	230.589	182.615
(di cui all'estero, in %)	-	2,6	7,8	6,0	5,0
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	226.702	203.072	96.048	126.824	82.177
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	253.420	120.125	146.720	87.726	69.475
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	147.359	73.701	82.289	48.249	31.264
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	155	121	95	83	74
Dirigenti	3	3	4	4	2
Impiegati	83	61	49	36	34
Operai	69	57	42	43	38
Costo del personale	10.463	7.414	6.749	5.376	3.979

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	60,1	67,3	67,6
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	39,9	32,7	32,4
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	30,0	20,0	20,0
Edilizia ricettiva	30,0	40,0	50,0
Edilizia terziaria/ direzionale	10,0	20,0	15,0
Edilizia industriale/ logistica	30,0	20,0	15,0
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 opere strutturali (Fase 2B) - TSH Belfiore	Firenze	Ricettivo	2021	16.542	100,0
Realizzazione Nuovo Edificio Ex-Farnea - Ferrero Management Services Italia Srl	Alba	Direzionale	2021	7.978	100,0
Realizzazione nuova manifattura - Polo Gioielleria Italia	Torino	Logistica	2021	22.794	100,0
Realizzazione Technical Center - Ferrero Management Services Italia Srl	Alba	Direzionale	2020	19.991	100,0