

RAPPORTO CLASSIFICHE 2023

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

A cura di Aldo Norsa



GUAMARI
RICERCHE PER L'IMPRENDITORIA DEL PROGETTO

• 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 |