

RAPPORTO CLASSIFICHE 2024

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

A cura di Aldo Norsa



GUAMARI
RICERCHE PER L'IMPRENDITORIA DEL PROGETTO

. 8 .

CO.GE.FA.

Confermandosi la numero uno a Torino l'impresa prosegue in una crescita sempre trainata dall'edilizia privata. La cui redditività è sostenuta dalla diversificazione (logistica, immobiliare, ristorazione).

La posizione finanziaria netta migliora di due volte e mezzo.

La prima impresa di Torino guadagna quattro posizioni nella top 70 grazie a un incremento della cifra d'affari civilistica 2023 del 27,9 per cento in cui la quota in edilizia privata scende dal 74,6 al 71,5 per cento.

Cogefa nasce come impresa generale nel 1973 su iniziativa dell'imprenditore Teresio Fantini. Oggi è una realtà familiare giunta alla terza generazione che ha sempre più sviluppato l'attività in edilizia privata limitando le infrastrutture (nelle quali opera anche tramite il consorzio stabile Edilmaco (con Mattioda), al 28,5 per cento).

Il gruppo diversifica l'attività affiancando al core business nelle costruzioni: LMM Logistics, una società che offre servizi di progettazione, realizzazione e gestione di appalti nello specifico settore e LMF, realtà di advisory in campo immobiliare; oltre che un'azienda agricola e di servizi per la ristorazione.

Oggi l'impresa lavora esclusivamente nel mercato nazionale dopo che la quota internazionale (riguardante solo opere infrastrutturali) aveva raggiunto il 10,8 per cento nel 2020.

Tra gli interventi in edilizia privata prevalgono nel 2023 le realizzazioni di strutture ricettive e industriali/logistiche (con quote sui ricavi rispettivamente del 34 e 32 per cento) seguite da lavori nel residenziale (24 per cento) e nel terziario/direzionale (10 per cento).

All'incremento della produzione corrisponde un generale miglioramento della redditività con l'ebitda che aumenta del 20,7 per cento, l'ebit del 42,8 per cento e l'utile netto dell'8,4 per cento (tutti e tre raggiungendo il massimo valore del quinquennio).

Per il terzo anno consecutivo l'impresa può vantare una posizione finanziaria netta attiva, migliorata nel 2023 di due volte e mezzo, ma per la prima volta nei

cinque anni in esame vede ridursi (pur del solo 2,5 per cento) il patrimonio netto.

A livello commerciale si nota il forte incremento del portafoglio ordini (più 79,5 per cento), con una crescita della quota nel privato da 50,2 a 55,4 per cento. Tra i numerosi nuovi contratti per clienti privati firmati nel 2023 (più che raddoppiati rispetto all'anno precedente) si segnalano: a Milano la realizzazione del complesso residenziale "Virage" su progetto di Asti Architetti (51,5 milioni) e la ristrutturazione dell'edificio per uffici "CPN 19" per conto di Kryalos SGR (49,3 milioni); mentre a Torino l'intervento di housing sociale per conto di InvestIRE nell'ambito "2.6 Laghetti Falchera" (43,2 milioni).

La forza lavoro evidenzia una crescita inferiore rispetto al fatturato (più 8,9 per cento) con una riduzione dei dirigenti da sei a cinque ma un aumento del costo del personale ben del 33,1 per cento.

Cogefa possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, BS OHSAS 18001:2007, UNI EN ISO 39001:2016, SA 8000:2014 e redige sia un bilancio sociale che un codice etico. Il bilancio civilistico 2023 è revisionato da Deloitte.



SOCIETÀ: COGE.FA. Spa

INDIRIZZO: Via Pianezza, 17 - 10149 Torino

SITO WEB: cogefaspa.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	233.517	182.531	137.603	88.993	70.566
(di cui all'estero, in %)	-	-	0,8	10,8	7,8
Valore della produzione nella sola edilizia privata	166.965	136.201	82.711	59.859	47.701
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	12.493	10.349	3.789	2.720	3.545
Ebit	7.990	5.594	1.501	1.678	2.288
Utile al netto delle imposte	3.785	3.493	2.444	513	775
Patrimonio netto	26.341	27.025	22.829	21.573	17.586
Posizione finanziaria netta	- 8.438	- 3.414	- 2.891	696	7.246
Portafoglio ordini a fine esercizio	926.738	516.398	476.007	400.183	268.223
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	2,6	7,8
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	513.163	259.007	226.702	203.072	96.048
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	513.199	n.d.	253.420	120.125	146.720
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	318.736	149.730	147.359	73.701	82.289
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	208	191	155	121	95
Dirigenti	5	6	3	3	4
Impiegati	110	96	83	61	49
Operai	93	89	69	57	42
Costo del personale	15.708	11.801	10.463	7.414	6.749

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	71,5	74,6	60,1
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	28,5	25,4	39,9
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	24,0	20,0	30,0
Edilizia ricettiva	34,0	20,0	30,0
Edilizia terziaria/direzionale	10,0	20,0	10,0
Edilizia industriale/logistica	32,0	40,0	30,0
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 (%)
Complesso residenziale Virage a Milano - Stellina	Milano	Residenziale	2023	51.528	100,0
Housing Sociale 2.6 Laghetti Falghera - InvestIRE	Torino	Residenziale	2023	43.200	100,0
Ristrutturazione edificio per uffici CPN 19 Milano - Kryalos SGR	Milano	Terziario/ direzionale	2023	49.293	100,0
Ristrutturazione edificio residenziale Milano - Reale Immobili	Milano	Residenziale	2022	26.777	100,0
Realizzazione nuovo stabilimento logistico - SKF Industrie	Airasca	Logistica	2022	26.953	100,0