



## • 7 • CO.GE.FA.

**Numero uno sulla piazza torinese incrementa ulteriormente la cifra d'affari per i tre quarti realizzata nell'edilizia privata. La situazione reddituale e patrimoniale rivela qualche criticità ma l'impegno per uno sviluppo aziendale anche più qualificato è testimoniato dal raddoppio dei dirigenti**

La maggiore impresa di Torino (ma con sedi anche a Milano e Firenze) guadagna una posizione in classifica grazie a un incremento della cifra d'affari 2024 del 22,6 per cento e a una quota di ricavi in edilizia privata confermata al 71,5 per cento.

Cogefa è una realtà familiare fondata nel 1973 da Teresio Fantini e giunta oggi alla terza generazione. Essa si specializza in edilizia privata pur mantenendo una quota di attività in opere infrastrutturali del 28,5 per cento che realizza anche tramite il consorzio stabile Edilmaco (in collaborazione con un'altra impresa torinese, Mattioda).

Il core business nelle costruzioni è affiancato all'interno del gruppo da alcune importanti diversificazioni tramite le società LLM Logistics, che si occupa di progettazione, realizzazione e gestione di appalti nello specifico settore e LMF, che offre servizi di advisory in campo immobiliare, ma anche con un'azienda agricola e di servizi per la ristorazione.

Se nel 2020 l'impresa poteva contare su una quota di lavori all'estero (in ambito infrastrutturale) che toccava il 10,8 per cento, da tre anni l'attività è esclusivamente nazionale, suddividendosi per quanto riguarda l'edilizia privata in: interventi in campo ricettivo (saliti dal 34 al 39 per cento), residenziale (30 per cento), industriale/logistico (28 per cento) e terziario/direzionale (calati dal 10 al 2 per cento).

Nonostante l'aumento dei ricavi il bilancio 2024 evidenzia un generale peggioramento dei dati reddituali: l'ebitda si riduce del 44 per cento, l'ebit del 39,7 per cento e l'utile netto del 59,5 per cento.

Lo stato patrimoniale torna a evidenziare un indebitamento netto di 8,9 milioni dopo tre anni di posizione finanziaria attiva, oltre a scontare un calo del capitale netto dell'1,2 per cento.

Anche a livello commerciale si nota un deciso ridimensionamento del portafoglio ordini (meno 27,3 per cento) dopo l'*exploit* del 2023, con una riduzione della quota in edilizia privata dal 55,4 al 46,1 per cento. In questo specifico settore le acquisizioni risultano in calo del 54,9 per cento rispetto all'esercizio precedente, ma spiccano contratti importanti quali: la riqualificazione per conto di Investire Sgr di un'ex-area industriale bolognese dove sorgerà uno studentato da 550 posti letto progettato da Teco+partners del valore di 38,3 milioni e la realizzazione a Fossano (CN) di un polo logistico del freddo da 35,5 milioni a servizio della catena di supermercati Conad per conto di Kvbv Italy Management Sica.

L'organico, seguendo l'andamento del giro d'affari, tocca il massimo valore del quinquennio crescendo del 30,3 per cento (e raddoppiando i dirigenti da 5 a 10) con un aumento del costo del personale limitato al 29,2 per cento.

Cogefa possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, BS OH-SAS 18001:2007, UNI EN ISO 39001:2016, SA 8000:2014 e redige sia un bilancio sociale che un codice etico. Il bilancio civilistico 2024 è revisionato da Deloitte.



**SOCIETÀ:** COGE.FA. Spa

**INDIRIZZO:** Via Pianezza, 17 - 10149 Torino

**SITO WEB:** cogefaspa.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	286.339	233.517	182.531	137.603	88.993
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	0,8	10,8
Valore della produzione nella sola edilizia privata	204.690	166.965	136.201	82.711	59.859
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	6.997	12.493	10.349	3.789	2.720
Ebit	4.814	7.990	5.594	1.501	1.678
Utile al netto delle imposte	1.532	3.785	3.493	2.444	513
Patrimonio netto	26.017	26.341	27.025	22.829	21.573
Posizione finanziaria netta	8.860	- 8.438	- 3.414	- 2.891	696
Portafoglio ordini a fine esercizio	673.571	926.738	516.398	476.007	400.183
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	2,6
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	310.821	513.163	259.007	226.702	203.072
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	411.135	513.199	n.d.	253.420	120.125
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	143.735	318.736	149.730	147.359	73.701
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	271	208	191	155	121
Dirigenti	10	5	6	3	3
Impiegati	149	110	96	83	61
Operai	112	93	89	69	57
Costo del personale	20.301	15.708	11.801	10.463	7.414

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia privata	71,5	71,5	74,6
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	28,5	28,5	25,4
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2022-24 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2024	2023	2022
Edilizia residenziale	30,0	24,0	20,0
Edilizia ricettiva	39,0	34,0	20,0
Edilizia terziaria/direzionale	2,0	10,0	20,0
Edilizia industriale/logistica	28,0	32,0	40,0
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 (%)
Ristrutturazione edificio per uffici CPN 19 Milano - Kryalos SGR	Milano	Terziario/direzionale	2023	49.293	100,0
Housing Sociale 2.6 Laghetti Falghera - InvestiRE	Torino	Residenziale	2023	43.200	100,0
Complesso residenziale Virage a Milano - Stellina	Milano	Residenziale	2023	51.528	100,0
Riquilificazione complesso immobiliare Bologna - InvestiRE	Bologna	Residenziale	2024	38.332	100,0
Realizzazione polo logistico del freddo Carmagnola - KVBW	Fossano (CN)	Logistica	2024	35.535	100,0