

**PROGETTI E CONCORSI**  
La moda fa rinascere  
la «città costruita»



**ISOTEC**  
**ISOTEC PARETE**

**ISOTEC: IL SISTEMA PER LA COIBENTAZIONE TOTALE DELL'EDIFICIO E LA MASSIMA EFFICIENZA ENERGETICA.**

Brianza Plastica

www.brianzaplastica.it seguici su:

NEL SITO



**SEGUITECI SUL SITO, SU FACEBOOK E TWITTER**

«Edilizia e Territorio» tornerà su carta lunedì 2 settembre, ma sul sito anche ad agosto continueremo a seguire i fatti principali. Gli aggiornamenti e il testo finale del decreto Fare e del Dl Ecobonus, le decisioni del Governo sull'Imu, le novità sui bandi e i documenti in «Gazzetta Ufficiale»



www.ediliziaeterritorio.ilssole24ore.com

Il Consiglio di Stato riporta la disputa alla lettera dell'articolo 118 del Codice

## Subappalto, non c'è obbligo di indicare i nomi già in gara

La Sentenza del Consiglio di Stato n. 3963 del 25 luglio sembra chiudere la disputa giurisprudenziale aperta negli ultimi 12 mesi (con conseguente valanga di contenziosi) sul tema dell'obbligo o meno di indicare in sede di offerta in gara il nome dei subappaltatori qualora l'impresa sia priva della qualificazione per le lavorazioni scorparabili che intende subaffidare.

Ebbene - dice Palazzo Spada - questo obbligo non c'è, perché il Codice appalti (articolo 118) prevede solo l'obbligo di dichiarare la «volontà» di subappaltare, e anche il

concetto di «subappalto» necessario, con obbligo di dichiarare in offerta il nome delle imprese subappaltatrici, non appartiene al Codice, che all'articolo 46 introduce il principio della tassatività delle clausole di esclusione dagli appalti, e quella della mancata indicazione delle imprese subaffidatarie non è prevista, neppure se l'impresa principale non ha i requisiti. Resta il dubbio, indotto dalla sentenza, se tale obbligo possa essere indicato dalla lex specialis del bando. Ma i nostri esperti concordano che neppure il bando lo possa introdurre. ■

**SUL SITO**

La sentenza 3963 del 25 luglio emessa dal Consiglio di Stato

GUCCIONE E MANGANI A PAGINA 7

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA CAUDO

## «A Roma voglio più qualità nei progetti privati»

- Nuove regole per i piani di intervento nelle periferie
- Cancellate le aree di riserva dell'agro romano
- Manovrina urbanistica su «aree bianche» e servizi
- Standard di qualità architettonica e urbana più severi



Un piano casa di alloggi popolari per 3.000 famiglie. Un'agenzia per la rigenerazione urbana con un piano diffuso che non prevede grandi progetti-simbolo ma interventi minuti e capillari. Asticella più elevata per la qualità architettonica e urbanistica dei programmi di intervento che vengono promossi dagli operatori privati. Restyling normativo per lo strumento del Print, il programma integrato di intervento che verrà applicato alla riqualificazione di 114 quartieri di periferia. Cancellazione delle aree di riserva per l'espansione residenziale nell'agro romano. Censimento di aree e immobili pubblici per soddisfare il fabbisogno abitativo nella Capitale. Riforma interna all'assessorato per potenziare la capacità di governo delle procedure urbanistiche e la valutazione dei progetti. «Manovrina» urbanistica in arrivo per pianificare 228 «aree bianche». Mobilitazione dell'assessorato per catturare i fondi Fesr della prossima programmazione comunitaria da investire nella trasformazione della città. Sono questi i punti principali dell'agenda di Giovanni Caudo, il nuovo assessore all'Urbanistica della Capitale, raccontati in questa lunga intervista «programmatica» concessa a «Edilizia e Territorio». ■

FRONTERA E PIEROTTI ALLE PAGINE 2-3

APPROVAZIONE DEFINITIVA

## Decreto Ecobonus, anti-sismica al 65% per le zone 1 e 2, compresi i capannoni

Dall'inizio di questa settimana (con l'uscita in Gazzetta del Dl 63 convertito) al 31 dicembre 2013 le detrazioni per le messa in sicurezza anti-sismica delle prime case in zone 1 e 2 salgono dal 36 al 65%, e il super-sconto sarà valido anche per gli edifici adibiti ad attività produttive.

Nel testo finale del Dl 63 anche il rafforzamento dell'obbligo dell'Ape (attestato prestazioni energetiche) e l'impegno a varare entro fine anno misure strutturali e selettive di incentivo all'antisismico e all'efficienza energetica negli edifici. ■

**LE DATE**

Incentivi all'edilizia, le date chiave

	Prima del 23/6/2012	Dal 23/6/2012 al 3/6/2013	Dal 4/6/2013 al 31/12/2013	Dall'1/1/2014
<b>Recupero abitazioni</b> (compresa anti-sismica)	36%	50%	50% <sup>(1)</sup>	36%
<b>Efficienza energetica</b> degli edifici	55%	55%	65%	Nuovi incentivi «selettivi e strutturali» <sup>(2)(3)</sup>

- (1) Da agosto 2013 65% su anti-sismica zone 1 e 2, prime case e capannoni  
(2) Compresa l'anti-sismica  
(3) 65% fino al 30/6/2014 su parti comuni condomini

ARONA, TRIPODI E VOCI ALLE PAGINE 8-9

LE PRIME 25

## Top imprese, anticipazione classifiche: solo l'estero spinge i conti

Il mercato italiano, i grandi appalti e la nuova costruzione immobiliare, non sono più da anni in grado di reggere le grandi e medie imprese di costruzione. La sopravvivenza, e in alcuni casi la crescita, è alimentata quasi esclusivamente dai lavori all'estero.

La nuova conferma viene dall'anticipazione delle «Classifiche 2013» di Aldo Norsa-Guamari, riportate in questo numero di «Edilizia e Territorio» (il dossier completo uscirà a ottobre): per le prime 25 imprese per giro d'affari 2012, il fatturato resta fermo, e la quota estera sale dal 41 al 47%. E anche spulciando i nomi si scopre che dietro le crescite più rilevanti (tra queste Salini, Condotte, Rizzani) c'è quasi sempre l'estero.

Sull'Italia pesa anche il progressivo tramonto dell'era delle concessioni affidate senza gara alle

grandi e medie imprese italiane prima delle direttive Ue, maxi-lavori come la Tav, le metropolitane di Genova e Napoli, i lavori del Mose e di Venezia, tutte commesse esaurite o in via di esaurimento.

Dalla lista della Top 25 escono per crisi clamorosa Unienco, Coopsette, Impresa Spa e Bentini, dopo che l'anno scorso erano «saltate» Consorzio Etruria, Dec e Btp.

Quattro le imprese, in questa classifica di vertice, che hanno chiuso l'ultimo bilancio (2012) in perdita: Bonatti, Pavimental, Ics Grandi Lavori e Cooperativa di costruzioni. Ma per tutta la Top 25 la redditività è in crollo, con utile netto a -46% ed Ebitda a -20 per cento. ■

ALDO NORSA ALLE PAGINE 4-5

MANUALE DI URBANISTICA

15esima EDIZIONE

MANUALE DI URBANISTICA

MANUALE DI URBANISTICA

di G. Colombo, F. Pagano, M. Rossetti a cura di F. Pagano, P. Vitillo

Pagg. 992 - € 98,00

Il prodotto è disponibile anche nella libreria professionale. www.libreria.ilssole24ore.com GRUPPO 24 ORE

APPROFONDISCI  
SUL SITOFra due mesi  
l'appuntamento  
con lo Speciale  
Classifiche 2013

Ci sarà molto turnover nella prossima edizione dello «Speciale Classifiche» di Edilizia e Territorio, il consueto appuntamento di ottobre (a cura di Aldo Norsa e Guamari) con i dati dei bilanci appena chiusi delle 45 più grandi imprese di costruzione + le 5 più grandi specialistiche. Sono infatti quattro (Unieco, Coopsette, Impresa Spa e Bentini) le imprese che escono dal vertice per fallimenti o procedure concorsuali, dopo le quattro uscite lo scorso anno.

www.ediliziaeterritorio.ilssole24ore.com

Speciale classifiche  
Le prime 50 imprese italiane  
di costruzione

Anteprima sui bilanci 2012 dei «grandi»

# Top imprese: ricavi stabili, marginie giù

## IL NUOVO COLOSSO

Dati in migliaia di euro

Salini-Impregilo	Dati pro forma 2012
Valore della produzione	4.106.962
di cui all'estero, in %	81,0
Ebitda	258.722
Ebit	67.068
Capitale netto	847.700
Utile al netto delle imposte	597.680
Debiti finanziari netti + leasing	582.182
Portafoglio ordini a fine esercizio	26.471.713
di cui all'estero, in %	69,0
Ordini acquisiti nell'esercizio	2.686.489
di cui all'estero, in %	100,0
Numero dipendenti	30.930
Dirigenti	287
Impiegati	5.756
Operai	24.887

Fonte: Elaborazione di Guamari su dati del gruppo

PAGINE A CURA DI ALDO NORSA

**U**n'anticipazione delle classifiche (per fatturato) delle prime 50 imprese di costruzioni (che saranno pubblicate come di consueto il prossimo ottobre in apposito fascicolo) mostra che, depurato il quadro delle imprese in maggiori difficoltà (e quindi ammesse a procedure concorsuali) quelle che restano «se la passano» non poi così male, come mostra la tabella in alto delle prime 25.

Considerata, certo, la drammaticità della congiuntura (italiana ma non, nell'insieme, mondiale). Soprattutto vanno meglio le imprese che più lavorano all'estero (in numero di 17 su 25), purché con competenza e selettività. Tra queste bisogna ricordare al top sia Impregilo che Salini (che peraltro stanno per fondersi), sbilanciate verso l'estero per il 77,1% la prima e l'88% la seconda, che presentano utili 2012 record (tali quindi da inficiare un'equilibrata lettura del settore nel suo insieme). Essi non sono ricorrenti, nel caso di Salini per gli effetti (+274 milioni) della valutazione al patrimonio netto di Impregilo, gradualmente acquistata dalla stessa Salini e divenuta col-

legata nel corso del 2012, mentre nel caso di Impregilo a causa della cessione della concessionaria autostradale Ecorodovias (ottobre 2012), che ha avuto come conseguenza il confluire nell'utile netto del risultato di gestione della società quotata brasiliana (sino a quel momento), unitamente alle valutazioni riferite alla residua quota di partecipazione detenuta da Impregilo a fine esercizio.

Una volta «sterilizzato» il caso fusione Salini Impregilo (i cui dati, sommati a posteriori, sono presentati nello specchio qui sopra, a partire da un volume della produzione 2012 aggregato pari a 4.107 milioni), i numeri del campione delle prime 25 imprese, a confronto con il 2011 sono questi.

### DATI AGGREGATI

Il valore della produzione resta praticamente stabile (più 1,6%) e diminuirebbe se la percentuale estera non salisse da 41,5% a 46,7%. L'Ebitda (margine operativo lordo) cala ben del 20,5%, l'Ebit (risultato operativo netto) addirittura del 35,2%, l'utile netto quasi dimezzato con un meno 45,9% (limitatamente, come si è detto, a un campione di 23 imprese), l'indebitamento finanziario netto si riduce del 11,7%, il patrimonio netto

## LE PRIME 25

Le più grandi imprese di costruzione italiane per fatturato, dati 2012 in migliaia di euro

Società	Valore della produzione 2012	Variaz.% '12/'11	% Estero 2012	Ebitda 2012	Variaz.% '12/'11	Ebit 2012	Variaz.% '12/'11	Utile al netto delle imposte 2012
1 Astaldi	2.456.897	4,1%	60,7%	264.460	2,0%	211.813	5,5%	74.126
2 Impregilo	2.280.991	8,2%	77,1%	84.277	-72,8%	-25.478	n.s.	602.659
3 Salini Costruttori	1.849.577	29,1%	88,0%	187.381	2,8%	91.954	5,6%	316.048
4 Condotte	1.017.120	30,4%	50,2%	98.441	44,0%	46.240	66,5%	13.868
5 Cmc (1)	908.646	1,0%	49,0%	87.004	-38,5%	40.929	15,1%	10.065
6 Pizzarotti	856.108	-21,2%	25,0%	63.329	-9,1%	38.763	-22,7%	13.890
7 Ghella	632.029	-2,2%	86,0%	98.953	9,7%	55.209	-5,2%	15.411
8 Bonatti	613.670	-9,8%	75,0%	18.003	-75,7%	-32.446	n.s.	-33.333
9 Grandi Lavori Fincosit	540.951	9,5%	8,6%	74.744	44,9%	27.138	42,1%	8.406
10 Cmb (1)	528.512	-10,7%	-	20.800	-12,4%	7.700	10,1%	2.260
11 Pavimental*	511.520	-22,0%	1,6%	5.438	-77,0%	-8.138	n.s.	-7.738
12 Maltauro	465.781	-3,9%	25,0%	48.166	1,7%	25.107	-61,3%	674
13 Rizzani de Eccher	423.947	19,3%	50,4%	20.614	-36,9%	7.195	-61,3%	6.078
14 Mantovani*	423.167	4,6%	-	74.798	0,8%	68.288	27,1%	11.387
15 Itinera*	327.596	-2,0%	-	14.694	9,5%	7.233	20,4%	6.032
16 Cesi (1)	306.455	-10,0%	-	31.405	-21,0%	23.613	0,1%	1.193
17 Ics Grandi Lavori	266.834	-23,9%	3,0%	6.480	-7,9%	2.405	-52,0%	-207
18 Toto*	242.328	-1,9%	1,0%	34.714	54,4%	13.476	-11,5%	2.490
19 Inc	221.263	-2,6%	-	9.291	-40,2%	4.266	-60,5%	626
20 Tecnis*	216.077	-21,2%	3,0%	5.355	-26,5%	3.129	-39,7%	250
21 Vianini Lavori	211.664	-19,3%	-	3.504	-81,1%	3.906	-79,9%	6.324
22 Coopcostruzioni (1)	178.829	-2,7%	-	5.545	-26,9%	4.232	-13,8%	868
23 Acmar (2)	173.417	-11,6%	7,0%	7.579	-51,4%	2.258	-79,0%	3.276
24 Cooperativa di Costruzioni (1)	163.202	0,0%	-	9.789	33,1%	2.143	-19,5%	-276
25 Colombo Costruzioni*	152.332	-6,4%	-	7.457	-26,2%	4.673	-15,8%	3.673
<b>Totale 25</b>	<b>15.968.913</b>	<b>1,6%</b>	<b>46,7%</b>	<b>1.282.221</b>	<b>-20,5%</b>	<b>625.608</b>	<b>-35,2%</b>	<b>1.058.050</b>

Fonte: elaborazione di Guamari su dati di bilancio e forniti dalle società.

n.s. = non significativo; (\*) Dati non consolidati; (1) aderente alla lega delle cooperative;

(2) aderente all'associazione delle cooperative;

N.B. Mancano tra le top 25 Salvatore Matarrese e Serenissima Costruzioni poiché non hanno ancora fornito i dati 2012

aumenta del 18,9% (e queste sono due buone notizie), il portafoglio ordini si ridimensiona del 7,2% ma resta sempre sproporzionato e non attendibile (più di cinque volte il valore della produzione) con un'incidenza dell'estero limitata al 38,7%, contro il 42,2% del 2011 (a dimostrazione che un certo bluff riguarda gli ordini in Italia) e i dipendenti si incrementano ben del 12,9%: non poco in periodo di grave crisi, grazie all'espansione di un'attività all'estero per sua natura più «labour intensive».

### NOMI E I NUMERI

Le esclusioni dalla classifica sui dati 2012 si annunciano più numerose che mai a causa dell'ondata di «procedure concorsuali» che sta interessando il settore a tutti i livelli dimensionali. Dopo le uscite, l'anno scorso di: Consorzio Etruria, Dec e Btp, ecco quelle del 2012: **Unieco, Coopsette, Impresa e Bentini** (se ci si limita alla prima metà della classifica) Questo ovviamente abbassa la soglia di fatturato per inclusione in questo anticipo di classifiche permettendo a **Colombo Costruzioni**, impresa specializzata in edilizia, con ottimi risultati reddituali, di apparire 25°. Il «podio» per la maggior crescita (di fatturato) spetta

a **Condotte**, al primo posto col 30,4%, grazie all'acquisto di Inso da Consorzio Etruria lo scorso agosto; quindi al secondo posto **Salini Costruttori** con il 29,1% e **Rizzani de Eccher**, terzo con il 19,3 per cento.

Di conseguenza la classifica presenta alcuni cambiamenti di posizioni: se il temporaneo (per il secondo anno) sorpasso di Impregilo da parte di Astaldi non ha significato, se non a indicare un indebolimento della seconda che è tra le spiegazioni della riuscita «scalata» da parte di Salini, più significativo è l'**avanzamento di Condotte**, grazie alla citata «crescita esterna», rarità nel panorama imprenditoriale: da sesta a quarta e virtualmente terza – quindi sull'ambito podio delle grandi – una volta conclusa la fusione della seconda nella terza.

Attenzione anche al fatto che **Itinera** (gruppo Gavio) è presente in classifica con dati del bilancio civilistico: quando saranno comunicati quelli del consolidato essa salirà notevolmente, alla nona posizione, con un valore della produzione 2012 di 547,4 milioni, in aumento del 12% rispetto al 2011. Una crescita dovuta alla controllata Codelfa (207,1 milioni nel 2012) che potrebbe incorporare per fusione come già ha fatto (nel 2006)

con il principale ramo d'azienda di Grassetto. Una consolazione (magra?) per la famiglia di Tortona che ha dovuto rinunciare a Impregilo.

### PORTAFOGLIO

Circa l'incremento del portafoglio lavori, il primo posto in classifica va a **Grandi Lavori Fincosit** con il 45,1%; seguito da **Condotte** con il 36,7% e **Itinera** con il 33,3%. Da notare che nel secondo caso si sommano gli ordini di Inso (particolarmente proiettata all'estero).

Se nessuna società del campione presenta un Ebitda negativo, sono tre quelle che si caratterizzano per un Ebit col segno meno (Impregilo, **Bonatti** e Pavimental) e **quattro quelle che chiudono il bilancio in perdita** (**Bonatti, Pavimental, Ics Grandi Lavori e Cooperativa di Costruzioni**). Nel caso di **Bonatti** pesano due grandi commesse di impiantistica petrolifera in Arabia Saudita e Kazakistan il cui andamento iniziale negativo è però in via di miglioramento.

### POSIZIONE FINANZIARIA

Tra le top 25 solo quattro evidenziano una posizione finanziaria netta attiva: oltre alle tre habituées **Rizzani de Eccher, Vianini Lavori**

e **Colombo Costruzioni** che si confermano virtuose anno dopo anno, quest'anno a vantare una posizione finanziaria eccezionalmente attiva è **Impregilo**, a causa di sopravvenienze attive non ricorrenti quali: le operazioni di cessione della già citata Ecorodovias, la distribuzione di dividendi da parte della capogruppo nonché l'incasso degli indennizzi relativi al termovalorizzatore di Acerra. In compenso **Salini Costruttori**, in preparazione della megafusione, passa da un attivo a un passivo per lo sforzo di acquisire quote della stessa Impregilo.

Traguardando la classifica delle prime 50 inoltre conferma una posizione finanziaria netta attiva **Sac**, pur riducendo drasticamente (di due terzi) il valore della produzione: «piccolo torna a esser bello?». Infine, per quanto riguarda la forza lavoro, l'impresa che presenta la riduzione maggiore è **Ics Grandi Lavori** (meno 49,2%) seguita, a distanza, da Ghella e Pizzarotti: rispettivamente meno 16,8% e 12,2%. Campione di crescita occupazionale (anche per la citata crescita esterna) è **Condotte**, distanziata da Tecnis e da Rizzani de Eccher (con più 108%, 53% e 40,7%). ■