



## Costruzioni

Le società che offrono servizi evoluti chiavi in mano conquistano il mercato — p. 2-3

# Incentivi, Pnrr e incarichi diretti trainano le costruzioni

**Al vertice.** Chi scala la classifica assicura servizi completi, dalla progettazione all'edilizia: vincente il modello dei general contractor

Paola Pierotti

La spinta degli incentivi fiscali e del Pnrr fanno volare imprese di costruzioni, società di ingegneria e di progettazione integrata. Il 18% dei protagonisti di Leader della crescita 2025, la classifica stilata dal Sole 24 Ore e Statista, è incluso nel macro settore "costruzioni e ingegneria", a cui si aggiungono altre aziende della categoria "servizi professionali". Fanalino di coda, in termini di successo economico, rimane l'architettura pura, in gran parte incorporata dentro i servizi di progettazione o trattata dalle stesse imprese attraverso gli appalti integrati. Spazio anche alla ricerca e all'innovazione come racconta la storia Ricehouse: una Pmi innovativa che sviluppa prodotti e servizi innovativi connessi allo sfruttamento dei sottoprodotti della lavorazione del riso. Riqualficazione energetica e transizione green del patrimonio immobi-

liare sono gli ambiti prevalenti. E ancora, pesa chi è sceso in campo per la ricostruzione in aree fragili, come ha fatto la Newark che è decollata in Abruzzo nel 2009 e ha stretto alleanze con altre realtà di settori complementari. Chi scala la classifica offre servizi chiavi in mano dalla progettazione alla costruzione: ad affermarsi sono in particolare i general contractor, come Alpha o Manelli, e altri che tengono insieme servizi legati a edilizia ed energia, e che sono riusciti a distinguersi in un mercato che in questi anni ha richiesto performance e velocità, spesso a scapito delle realtà più piccole e meno strutturate. Secondo i dati del Consiglio nazionale ingegneri, i liberi professionisti si sono aggiudicati il 36,9% delle gare nel periodo tra maggio-agosto 2024, ma il solo 7,7% degli importi. La maggioranza di questi ultimi è stata aggiudicata dalle società con il 68,2% e il 44,2% delle gare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# 18,2%

### SETTORE LEADER

Oltre il 18% dei Leader della crescita 2025 operano nel settore costruzioni e ingegneria: un record. Segue il settore IT e software (10,4%)



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

134083



## OLLA HOME SOLUTION

### Dall'architettura all'espletamento di tutte le pratiche: la scelta migliore è garantire soluzioni chiavi in mano

L'azienda prima in classifica di Leader della crescita 2025, la graduatoria elaborata dal Sole 24 Ore e Statista, è l'esempio di come le imprese possono nascere da un'intuizione. Nell'autunno 2020, quando la pandemia ancora imperversava e sul mercato si era appena affacciato il superbonus 110% per la riqualificazione energetica degli edifici, Samuel Olla, 37 anni, pensò che l'azienda di famiglia sulla Montagna Pistoiese, la Bg Legno che produce finestre in legno e alluminio, poteva essere il trampolino per lanciarsi nel mondo del green agevolato. Il fatto che il superbonus fosse ancora avvolto da intoppi burocratici e difficoltà applicative era sì un deterrente, ma anche un'opportunità. Ecco infatti l'idea: creare un'azienda giovane e dinamica, per gestire le operazioni di riqualificazione energetica, dalla progettazione dei lavori (cappotto, impianto fotovoltaico, colonnine di ricarica, infissi, oscuranti, pompe di calore) ai documenti da produrre per ottenere i bonus, dagli appalti e subappalti alle soluzioni finanziarie da applicare all'intervento, come cessione del credito e sconto in fattura. Un servizio chiavi in mano: il cliente non avrebbe dovuto preoccuparsi di nulla e avrebbe migliorato i propri immobili senza sborsare denaro. È nata così, nell'ottobre 2020 con un capitale sociale di 10mila euro, la Olla Home Solution di San Marcello di Piteglio (Pistoia), azienda che in tre anni ha avuto la

crescita più alta d'Italia: è passata da 560mila euro di fatturato 2020 con un solo dipendente e un utile di 79mila euro, ad avere un fatturato 2023 di 89,6 milioni con una dozzina di dipendenti e un utile di 6,7 milioni di euro. Olla Home Solution è nata per servire il settore privato, ma col passare del tempo ha ingrossato il portafoglio clienti con enti pubblici, onlus, realtà del terzo settore e del mondo socio-sanitario. Dalla Toscana l'attività si è estesa in Umbria, Sicilia, Lombardia. I fattori di crescita sono stati la



creazione di un team giovane, con età media sotto i 30 anni; la messa a punto di procedure aziendali rapide; e, soprattutto, il dialogo con le banche per la gestione dei plafond che permettono l'acquisto dei crediti fiscali generati dai bonus. Ora che gli incentivi si stanno ridimensionando, Olla prevede di chiudere il 2024 a 30 milioni di fatturato, ma intanto si è trasformata in Esco (energy service company) e sta sviluppando la bioedilizia nelle zone terremotate di Umbria, Marche, Abruzzo.

—Silvia Pieraccini

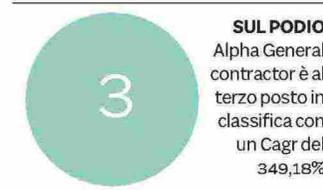
© RIPRODUZIONE RISERVATA

## ALPHA GENERAL CONTRACTOR

### Analisi approfondita delle opportunità che offre il mercato e organizzazione flessibile per soddisfare ogni richiesta

È un caso emblematico di azienda "esplosa" grazie ai bonus fiscali per l'edilizia. La fiorentina Alpha General contractor si piazza al terzo posto nella classifica dei Leader della crescita 2025 elaborata dal Sole 24 Ore e Statista. La società, costituita a fine 2019 dalla holding di partecipazioni industriali Finres e guidata dall'amministratrice unica Asmaa Gacem, 31 anni, è passata da 658mila euro di fatturato nel 2020 senza redditività, a 60 milioni di ricavi con 3,7 milioni di utile nel 2023. Il Cagr (tasso medio di crescita annua) è stato del 349%, tale da farne una delle aziende italiane con la crescita più alta del triennio. «Abbiamo fatto un'analisi attenta delle opportunità proposte dal mercato – spiega Gacem – e, grazie al coordinamento e all'ottimizzazione di tutti i soggetti che operano nei processi edilizi, abbiamo sviluppato un modello flessibile e efficace per rispondere alle richieste della clientela». Nel 2020 la società aveva tre dipendenti, oggi ne ha 90 impiegati tra la divisione edilizia e quella di progettazione integrata. I clienti sono privati, sia famiglie che aziende. «Pur avendo la certificazione Soa illimitata per le opere pubbliche – spiega l'amministratrice – finora non abbiamo sviluppato il settore pubblico». La gestione di una crescita così forte non è stata facile dal punto di vista organizzativo. «È stato necessario un grandissimo impegno di coordinamento e il coinvolgimento di figure altamente

specializzate in vari settori», spiega Gacem. L'azienda, che ha sede a Sesto Fiorentino, ha puntato sulle certificazioni, dalle Iso 9001, 14001, 39001, 45001 fino alla certificazione sulla parità di genere, realizzando anche il primo bilancio di sostenibilità nel 2023. Ora che i bonus fiscali si stanno ridimensionando, Alpha pensa al futuro: «Puntiamo a incrementare la leadership nel settore edilizio e dell'efficientamento energetico – sottolinea Gacem – grazie anche alla qualifica di Esco (energy service company) che abbiamo



acquisito con l'obiettivo di essere un soggetto trainante nel processo di transizione energetica». Le previsioni per quest'anno sono di confermare il fatturato del 2023, sempre guidati dalla sostenibilità. Dice Gacem: «Abbiamo aderito al Global Compact delle Nazioni Unite e, oltre a prestare attenzione alla riduzione dell'impatto ambientale, seguiamo i fondamenti della responsabilità sociale di impresa e sensibilizziamo su temi di natura etica e aree come i diritti umani, la sostenibilità lavorativa e la lotta alla corruzione».

—Silvia Pieraccini

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## UNIKO SOCIETÀ BENEFIT

### Il general contractor sostenibile con un team multidisciplinare per le riqualificazioni energetiche

Segni particolari: general contractor ed Esco (energy service company) certificata che abbraccia i principi della sostenibilità. Stiamo parlando di Uniko, che dal giugno 2023 è anche società benefit, al settimo posto tra i Leader della crescita 2025. Nata a Orte (Viterbo) nel 2009 come rivendita specializzata in serramenti di alta gamma, passo dopo passo ha allargato il proprio raggio di azione. «Nel 2011 - racconta l'ad Francesco Pecci - abbiamo deciso di creare un'area edile di supporto alla vendita di serramenti. E quattro anni dopo ha preso il via uno studio di progettazione interno che ha completato la gamma dei servizi offerti e ci ha consentito di specializzarci e di affermarci in materia di riqualificazione energetica». Nel 2018 l'azienda è invece impegnata nei progetti di ricostruzione nei Comuni danneggiati dal terremoto in Centro Italia. La pandemia non frena lo sviluppo: dagli 1,6 milioni di ricavi nel 2020 si passa circa 10 milioni nel 2021 fino ad arrivare a oltre 85 milioni nel 2023 «grazie anche - dice Pecci - agli sconti in fattura previsti dai vari bonus». Di pari passo crescono i dipendenti. Nel 2021 erano venti, oggi sono circa 80: ingegneri, architetti, designer e professionisti del mondo dell'edilizia sostenibile, ma anche esperti legali e commercialisti «per presentarci sul mercato come interlocutore unico e distinguerci dalla concorrenza».

Il ventaglio delle attività spazia dalla riqualificazione energetica delle aziende al rifacimento di edifici pubblici, come le scuole, in progetti finanziati dal Pnrr, a cantieri residenziali. «Abbiamo sempre avuto - dice l'ad di Uniko - una vocazione al sociale e la decisione di diventare società benefit è stata un passaggio chiave. I principi Esco guidano tutte le nostre scelte: per questo abbiamo deciso di affidare al nostro direttore generale Antonio Oretti la delega di responsabile della sostenibilità». Guar-



dando al futuro, conclude, «stiamo concentrando la nostra presenza nel campo degli appalti pubblici. Per i prossimi tre anni intendiamo espandere questo asset e accrescere il nostro coinvolgimento nella realizzazione di grandi impianti fotovoltaici, rafforzando ulteriormente la nostra posizione nel settore delle energie rinnovabili. Siamo inoltre in trattativa per due acquisizioni, una al Nord e un'altra al Sud, per affermarci come uno dei principali player italiani del settore».

—Chiara Bussi  
© RIPRODUZIONE RISERVATA

## PARK ASSOCIATI

### Mix di committenti pubblici e privati senza perdere occasioni di progetto all'estero, da Montecarlo a Parigi

Park Associati, cofondato nel 2000 da Filippo Pagliani e Michele Rossi, è tra i protagonisti, nel mondo dell'architettura, di Leader della crescita 2025, la classifica del Sole 24 Ore e Statista. La società si è appena aggiudicata il premio del Consiglio nazionale degli architetti come "Architetto italiano dell'anno". Un'eccellenza che si è affermata grazie alla dinamicità del mercato milanese, alla crescita delle competenze all'interno dello staff, al mix di committenza pubblica e privata, senza trascurare occasioni di progetto all'estero, da Montecarlo a Parigi. «Il nostro studio - racconta Michele Rossi - è cresciuto fino a pochi anni fa solo grazie alle committenze private, fondi di investimenti, developer e aziende. Ed è cresciuto aumentando nel corso degli anni il numero dei committenti e lavorando molto sulla fidelizzazione degli stessi». Negli ultimi 3 anni si è aggiunta la committenza pubblica grazie all'aggiudicazione di alcuni concorsi come quello del Polo archivistico lombardo a Pavia e di Palazzo Sistema a Milano, per conto di Aria/Regione Lombardia. Il capoluogo lombardo e il suo recente boom hanno sicuramente favorito la crescita per lo studio. «Da un lato ci ha dato occasioni di lavorare su nuovi edifici per grandi aziende come Accenture, Nestlè e Luxottica - continua Rossi - dall'altro di lavorare sulla rigenerazione del patrimonio edilizio, soprattutto del dopoguerra, diventato inadeguato dal punto di vista

energetico e funzionale». Rifuggendo da subito l'idea dell'architetto "demiurgo", Pagliani e Rossi hanno dato vita a una società caratterizzata da un approccio multidisciplinare e collaborativo. «Si è cercato di minimizzare il turnover che tradizionalmente è presente negli studi di progettazione italiana, e la crescita è stata molto graduale fino al 2016, dove nel corso di un anno - raccontano i soci - siamo passati da 25 a 50 collaboratori. Abbiamo passato altri 5 anni sempre di crescita lenta e graduale fino ad arrivare



nel 2021 ad un altro momento di crescita improvvisa che ci ha portato all'attuale gruppo di un centinaio di persone». Due piccoli gestiti grazie a un gruppo consolidato, con collaboratori che conoscono il metodo progettuale e che condividono l'impostazione di gestione del team. «La crescita - il commento di Rossi - non è per noi facilmente programmabile perché ancora adesso quasi tutti i lavori arrivano tramite concorsi o gare: facendone una media di 20 all'anno, si dipende molto dalla percentuale di successo».

—Paola Pierotti  
© RIPRODUZIONE RISERVATA

69

## MILANO IN VETTA

Sessantanove imprese delle Top 500 che formano la lista di Leader della crescita 2025 hanno sede nell'area metropolitana di Milano



LOMBARDINI22

## Architettura e ingegneria sono i driver dell'azienda, strutturata come una piattaforma di servizi multisettoriale

Tra i player della progettazione integrata inclusi nella classifica Leader della crescita 2025 del Sole 24 Ore e Statista c'è anche Lombardini22, che nel 2023 ha raggiunto un fatturato record di oltre 41 milioni. Architettura e ingegneria sono i driver dell'azienda strutturata come una piattaforma di servizi specializzata in diversi settori. Dall'office al retail, dall'abitare all'hospitality all'education, dai data center al disegno urbano. La cifra di L22 si legge in un'offerta che sposa anche le neuroscienze, la realtà virtuale, l'inclusività e l'approccio Esg-included; attenzione alla gestione dell'intero progetto, comprese le attività tecniche di sicurezza e prevenzione incendi, project management, cost control e gestione di pratiche amministrative. Sedici sono le business unit: alcune concentrate sulla progettazione in specifiche asset class e altre pensate per offrire servizi trasversali. Fondata nel 2007, l'azienda è nata grazie all'iniziativa di sei professionisti accomunati dalla stessa visione del lavoro e valori di rispetto e attenzione per il cliente. Oltre ad essere al primo posto nella classifica delle società di architettura italiane in base al fatturato 2022, per il terzo anno consecutivo L22 è tra le vincitrici del Best Managed Companies Award, che premia le eccellenze imprenditoriali del made in Italy promosso da Deloitte Private. Risorse? Oltre 450 i collaboratori tra architetti, ingegneri, designer, specialisti della comunicazione. Il 51% dei professionisti

sono donne, l'età media è di 35 anni. Da sette mesi Lombardini22 è diventata Società Benefit per Azioni, risultato raggiunto in concomitanza con la presentazione del primo Report Esg. Tra le novità di quest'anno anche una business unit dedicata al mondo dei data center. «Lombardini22 - raccontano dal management della società - adotta un metodo basato sul pieno coinvolgimento del cliente nel controllo del progetto». Tra i progetti flagship, il rinnovamento dell'ex-Torre Sassetti che riapre come hub del Fintech Di-



strict di Milano dedicato allo sviluppo della finanza, ma anche la riqualificazione degli uffici Nervesa 21 per i quali un edificio degli anni '70 è stato trasformato in un'oasi metropolitana sostenibile. A cavallo tra il residenziale e l'hospitality anche il primo City Pop in Italia con la rifunzionalizzazione di uno stabile in 261 appartamenti ottimizzati per affitti a breve e medio termine. Per il futuro? La carta vincente resterà l'approccio multidisciplinare. E in termini di geografie l'orizzonte sarà quello del mondo arabo.

— Paola Pierotti

© RIPRODUZIONE RISERVATA