



Consiglio Nazionale  
dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili

**Fondazione**  
**Nazionale dei**  
**Commercialisti**

PRESENTAZIONE DELLA  
PIATTAFORMA SIBONUS

13 APRILE 2021

# IL CLUSTER EDILIZIA E I BILANCI DELLE SRL

**Tommaso DI NARDO**

*Ricercatore FNC*

WEBINAR



## CLUSTER D'IMPRESA E OSSERVATORIO BILANCI

### Progetto Attività d'Impresa

#### CLUSTER

- I. Cluster MARITTIMO
- II. Cluster MADE IN ITALY
- III. Cluster SERVICE ECONOMY
- IV. Cluster EDILIZIA E AMBIENTE
- V. Cluster HI TECH

### Osservatorio Bilanci SRL

#### SETTORI

- I. Industria
- II. Costruzioni
- III. Commercio
- IV. Trasporti e logistica
- V. Ristoranti e alberghi
- VI. Servizi alle imprese

### Documento CNDCEC – FNC

**Emergenza Covid-19.**

**Progetto «Attività d’impresa».**

**Analisi e prime proposte dei Commercialisti**

**Per i Cluster d’impresa.**

**Roma, 24 aprile 2020**

**Link: <https://www.fondazionenazionalecommercialisti.it/node/1446>**



## CLUSTER EDILIZIA

### Codici Ateco

**41.1 Sviluppo di progetti immobiliari**

**41.2 Costruzione di edifici residenziali e non residenziali**

**42.1 Costruzione di strade e ferrovie**

**42.2 Costruzione di opere di pubblica utilità**

**42.9 Costruzione di altre opere di ingegneria civile**

**43.1 Demolizione e preparazione del cantiere edile**

**43.2 Installazione di impianti elettrici, idraulici ed altri lavori di costruzione e installazione**

**68. Attività immobiliari**

**71. Attività degli studi di architettura e di ingegneria; collaudi ed analisi tecniche**

## I NUMERI DEL CLUSTER

INDICATORI	VALORI
<b>IMPRESE</b>	<b>944.281</b>
<b>di cui società di capitale</b>	<b>257.789</b>
<b>Unità Locali</b>	<b>962.578</b>
<b>Addetti</b>	<b>1.900.619</b>
<b>Produzione (milioni di euro)</b>	<b>317.675</b>
<b>Valore aggiunto (milioni di euro)</b>	<b>159.534</b>

Fonte: Elaborazione Fnc su dati Istat.



## IL SETTORE COSTRUZIONI

### Codici Ateco

- **41: COSTRUZIONE DI EDIFICI**
- **41.1: sviluppo di progetti immobiliari;**
- **41.2: costruzione di edifici residenziali e non residenziali;**
- **42: INGEGNERIA CIVILE**
- **42.1: costruzione di strade e ferrovie;**
- **42.2: costruzione di opere di pubblica utilità;**
- **42.9: costruzione di altre opere di ingegneria civile;**
- **43: LAVORI DI COSTRUZIONE SPECIALIZZATI**
- **43.1: demolizione e preparazione del cantiere edile;**
- **43.2: installazione di impianti elettrici, idraulici ed altri lavori di costruzione e installazione;**
- **43.3: completamento e finitura di edifici;**
- **43.9: altri lavori specializzati di costruzione.**



## LE IMPRESE DEL SETTORE COSTRUZIONI

FORMA GIURIDICA	IMPRESE			ADDETTI		
	TOT	41.2		TOT	41.2	
Imprenditore individuale, libero professionista e lavoratore autonomo	295.878	32.881	11,1%	437.785	60.824	13,9%
Società in nome collettivo	36.495	7.866	21,6%	131.449	28.518	21,7%
Società in accomandita semplice	18.838	5.174	27,5%	57.934	15.060	26,0%
Altra società di persone diversa da snc e sas	118	44	37,3%	253	92	36,4%
Società per azioni, società in accomandita per azioni	1.421	671	47,2%	85.104	14.337	16,8%
Società a responsabilità limitata	129.286	57.963	44,8%	555.347	160.852	29,0%
Società cooperativa sociale	293	69	23,5%	1.861	579	31,1%
Società cooperativa esclusa società cooperativa sociale	7.371	3.905	53,0%	27.749	10.755	38,8%
Altra forma d'impresa	3.318	1.158	34,9%	9.902	1.367	13,8%
<b>Totale</b>	<b>493.018</b>	<b>109.731</b>	<b>22,3%</b>	<b>1.307.385</b>	<b>292.385</b>	<b>22,4%</b>

Fonte: Elaborazione Fnc su dati Istat.



## I CONTI ECONOMICI DELLE IMPRESE DEL SETTORE COSTRUZIONI

INDICATORE	TOTALE	41.2
Imprese	493.674	107.113
Fatturato (migliaia di euro)	161.510.589	52.062.518
Valore della produzione (migliaia di euro)	166.843.739	54.276.882
Valore aggiunto al costo dei fattori (migliaia di euro)	49.688.534	10.980.474
Margine operativo lordo (migliaia di euro)	20.503.996	3.574.311
Acquisto di beni e servizi (migliaia di euro)	110.252.662	38.237.365
Costi del personale (migliaia di euro)	29.184.539	7.406.160
Salari e stipendi (migliaia di euro)	20.397.883	5.040.844
Investimenti lordi in beni materiali (migliaia di euro)	4.576.406	1.150.854
Occupati	1.309.288	293.890
Lavoratori dipendenti	787.696	199.061
Ore lavorate dai dipendenti (migliaia)	1.322.032	325.641
Fatturato/Ore lavorate dai dipendenti	122	160

Fonte: Elaborazione Fnc su dati Istat.





## I CONTI ECONOMICI NAZIONALI DEL SETTORE COSTRUZIONI

INDICATORI	1995	2018	2019	2020	Var % 20/19
<b>Produzione (mgl. euro)</b>	149.809,5	187.727,1	204.593,4	193.994,2	-5,2%
<i>in % del totale economia</i>	8,1%	5,6%	6,1%	6,4%	
<b>Valore aggiunto (mgl. euro)</b>	46.636,2	67.000,2	68.355,2	64.814,0	-5,2%
<i>in % del totale economia</i>	5,2%	4,2%	4,3%	4,3%	
<b>Occupati</b>	1441,6	1535,8	1526,6	1547,4	1,4%
<i>in % del totale economia</i>	6,6%	6,1%	6,0%	6,2%	
<b>Unità di lavoro</b>	1485,9	1492,4	1486,7	1357,1	-8,7%
<i>in % del totale economia</i>	6,6%	6,2%	6,2%	6,3%	
<b>Valore aggiunto/Ula</b>	<b>31.386</b>	<b>44.894</b>	<b>45.978</b>	<b>47.759</b>	
<i>in % del totale economia</i>	79,6%	68,1%	69,2%	69,4%	

Fonte: Elaborazione Fnc su dati Istat.



## Fondazione Nazionale dei Commercialisti

**Link:**

<https://www.fondazionenazionalecommercialisti.it/cat/3/97>



## CAMPIONE BILANCI SRL 2019 – FOCUS COSTRUZIONI

COMPARTI PRODUTTIVI	SRL	%	Ricavi	%	Addetti	%	Fatt/Add*
Costruzione di Edifici	54.350	61,2%	32.730.338	34,8%	150.404	45,0%	218
Sviluppo di progetti immobiliari	5.186	5,8%	1.798.102	0,7%	3.202	2,5%	562
Costruzione di edifici residenziali e non residenziali	49.164	55,4%	30.932.236	34,1%	147.202	42,5%	210
Ingegneria Civile	3.131	3,5%	6.813.376	8,6%	37.280	9,4%	183
Costruzione di strade e ferrovie	1.576	1,8%	4.182.190	4,9%	21.150	5,7%	198
Costruzione di opere di pubblica utilità	640	0,7%	1.475.694	2,3%	9.902	2,0%	149
Costruzione di altre opere di ingegneria civile	915	1,0%	1.155.492	1,4%	6.228	1,6%	186
Lavori di costruzione specializzati	31.312	35,3%	33.232.277	56,6%	244.537	45,7%	136
Demolizione e preparazione del cantiere edile	2.173	2,4%	2.501.414	3,8%	16.522	3,4%	151
Installazione di impianti elettrici, idraulici ed altri lavori costr. e install.	19.856	22,4%	22.994.452	40,3%	174.142	31,6%	132
Completamento e finitura di edifici	6.843	7,7%	4.807.841	7,7%	33.308	6,6%	144
Altri lavori specializzati di costruzione	2.440	2,7%	2.928.570	4,8%	20.565	4,0%	142
<b>Totale</b>	<b>88.793</b>	<b>100,0%</b>	<b>72.775.989</b>	<b>100,0%</b>	<b>432.221</b>	<b>100,0%</b>	<b>168</b>

Fonte: Osservatorio Bilanci Srl 2019. Focus Costruzioni. FNC, 1 marzo 2021.



## BILANCI SRL 2019: PRINCIPALI INDICATORI: VAR % ANNUALI

INDICATORI	0-350	350-2.000	2.000-10.000	> 10.000	Totale
<b>Addetti</b>	<b>-4,6%</b>	<b>2,2%</b>	<b>7,5%</b>	<b>12,9%</b>	<b>4,3%</b>
<b>Ricavi</b>	<b>-2,0%</b>	<b>1,8%</b>	<b>8,8%</b>	<b>14,9%</b>	<b>6,6%</b>
<b>Valore della Produzione</b>	<b>-2,6%</b>	<b>2,6%</b>	<b>8,1%</b>	<b>14,8%</b>	<b>6,2%</b>
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>-0,8%</b>	<b>5,5%</b>	<b>9,2%</b>	<b>13,6%</b>	<b>7,8%</b>

*Classi di fatturato in mgl. di euro*

Fonte: Osservatorio Bilanci Srl  
2019. Focus Costruzioni. FNC,  
1 marzo 2021.



## BILANCI SRL 2019: ADDETTI: VAR % ANNUALI

COMPARTI PRODUTTIVI	0-2.000	2.000-10.000	Più di 10.000	Totale
Costruzione di Edifici	-0,9%	4,7%	18,7%	2,2%
Sviluppo di progetti immobiliari	6,8%	-7,0%	1,5%	2,5%
Costruzione di edifici residenziali e non residenziali	-1,0%	4,8%	21,5%	2,2%
Ingegneria Civile	-7,2%	12,5%	15,3%	6,9%
Costruzione di strade e ferrovie	-5,4%	7,0%	24,6%	7,5%
Costruzione di opere di pubblica utilità	-10,0%	26,2%	3,2%	9,8%
Costruzione di altre opere di ingegneria civile	-8,6%	9,9%	3,1%	0,8%
Lavori di costruzione specializzati	2,5%	8,1%	9,5%	5,2%
Demolizione e preparazione del cantiere edile	1,9%	12,9%	8,7%	6,9%
Installazione di impianti elettrici, idraulici ed altri lavori di costr. e istall.	0,6%	7,3%	8,8%	3,9%
Completamento e finitura di edifici	2,4%	8,0%	32,1%	5,2%
Altri lavori specializzati di costruzione	22,1%	10,7%	0,8%	15,5%
<b>Totale</b>	<b>0,7%</b>	<b>7,6%</b>	<b>12,8%</b>	<b>4,3%</b>

Fonte: Osservatorio Bilanci Srl  
2019. Focus Costruzioni. FNC,  
1 marzo 2021.

Classi di fatturato in mgl. di euro



## BILANCI SRL 2019: RICAVI: VAR % ANNUALI

COMPARTI PRODUTTIVI	0-2.000	2.000-10.000	Più di 10.000	Totale
Costruzione di Edifici	1,4%	10,0%	14,8%	6,8%
Sviluppo di progetti immobiliari	0,2%	15,5%	24,4%	11,6%
Costruzione di edifici residenziali e non residenziali	1,5%	9,8%	13,7%	6,5%
Ingegneria Civile	-4,6%	10,8%	14,4%	9,0%
Costruzione di strade e ferrovie	-4,9%	10,7%	35,5%	16,5%
Costruzione di opere di pubblica utilità	-6,7%	8,8%	9,8%	6,3%
Costruzione di altre opere di ingegneria civile	-2,2%	13,5%	-33,3%	-9,0%
Lavori di costruzione specializzati	1,4%	7,3%	14,7%	5,9%
Demolizione e preparazione del cantiere edile	2,6%	8,1%	18,6%	7,4%
Installazione di impianti elettrici, idraulici ed altri lavori di costr. e istall.	0,7%	7,1%	14,3%	5,6%
Completamento e finitura di edifici	3,7%	5,5%	22,8%	6,3%
Altri lavori specializzati di costruzione	1,2%	10,1%	7,9%	6,2%
<b>Totale</b>	<b>1,2%</b>	<b>8,8%</b>	<b>14,7%</b>	<b>6,6%</b>

Classi di fatturato in mgl. di euro

Fonte: Osservatorio Bilanci Srl  
2019. Focus Costruzioni. FNC,  
1 marzo 2021.



## BILANCI SRL 2019: VALORE AGGIUNTO: VAR % ANNUALI

COMPARTI PRODUTTIVI	0-2.000	2.000-10.000	Più di 10.000	Totale
Costruzione di Edifici	5,0%	6,1%	15,9%	6,9%
Sviluppo di progetti immobiliari	7,7%	15,0%	-0,8%	5,0%
Costruzione di edifici residenziali e non residenziali	4,9%	5,8%	19,5%	7,0%
Ingegneria Civile	0,2%	12,7%	8,6%	8,5%
Costruzione di strade e ferrovie	-4,4%	12,0%	19,9%	11,3%
Costruzione di opere di pubblica utilità	9,1%	12,0%	3,2%	8,1%
Costruzione di altre opere di ingegneria civile	2,5%	16,2%	-16,0%	0,6%
Lavori di costruzione specializzati	4,3%	10,6%	14,3%	8,3%
Demolizione e preparazione del cantiere edile	1,2%	17,9%	18,4%	10,9%
Installazione di impianti elettrici, idraulici ed altri lavori di costr. e install.	3,2%	9,4%	12,5%	7,2%
Completamento e finitura di edifici	9,8%	9,2%	28,3%	11,1%
Altri lavori specializzati di costruzione	5,7%	13,8%	18,9%	11,1%
<b>Totale</b>	<b>4,4%</b>	<b>9,3%</b>	<b>13,5%</b>	<b>7,8%</b>

Classi di fatturato in mgl. di euro

Fonte: Osservatorio Bilanci Srl  
2019. Focus Costruzioni. FNC,  
1 marzo 2021.



## BILANCI SRL 2019: ROE E ROI PER COMPARTI

COMPARTI PRODUTTIVI	ROE	ROI
	Sviluppo di progetti immobiliari	5,90%
Costruzione di edifici residenziali e non residenziali	9,80%	8,50%
Costruzione di strade e ferrovie	12,90%	12,20%
Costruzione di opere di pubblica utilità	17,90%	14,90%
Costruzione di altre opere di ingegneria civile	13,30%	13,20%
Demolizione e preparazione del cantiere edile	15,70%	15,30%
Installazione di impianti elettrici, idraulici ed altri lavori di costr..e istall.	16,50%	18,00%
Completamento e finitura di edifici	20,40%	21,70%
Altri lavori specializzati di costruzione	16,90%	15,90%
Totale	11,50%	10,60%

Fonte: Osservatorio Bilanci Srl  
2019. Focus Costruzioni. FNC,  
1 marzo 2021.





## LE SOCIETA' DI CAPITALI DEL SETTORE COSTRUZIONI\*

Località (Sede legale)	Meno di 350	Da 350 a 2.000	Da 2.000 a 10.000	Più di 10.000	TOTALE
Piemonte	3.710	2.140	482	62	6.394
Valle d'Aosta/Vallée d'Aoste	181	90	27	1	299
Lombardia	11.426	7.540	1.965	303	21.234
Trentino-Alto Adige/Südtirol	953	791	347	62	2.153
Veneto	5.030	3.301	861	117	9.309
Friuli-Venezia Giulia	968	633	176	13	1.790
Liguria	1.598	741	144	14	2.497
Emilia-Romagna	5.429	2.995	696	105	9.225
Toscana	4.745	2.202	377	39	7.363
Umbria	1.190	484	101	11	1.786
Marche	2.148	895	183	10	3.236
Lazio	14.403	4.497	867	118	19.885
Abruzzo	2.498	889	157	30	3.574
Molise	534	182	28	2	746
Campania	10.095	3.088	489	60	13.732
Puglia	6.540	1.817	353	29	8.739
Basilicata	888	287	70	8	1.253
Calabria	2.674	608	87	5	3.374
Sicilia	6.428	1.731	246	22	8.427
Sardegna	2.524	777	113	9	3.423
<b>TOTALE</b>	<b>83.962</b>	<b>35.688</b>	<b>7.769</b>	<b>1.020</b>	<b>128.439</b>
In % del totale	65,4%	27,8%	6,0%	0,8%	100,0%
<b>CENTRO-NORD</b>	<b>51.781</b>	<b>26.309</b>	<b>6.226</b>	<b>855</b>	<b>85.171</b>
In % del totale	60,8%	30,9%	7,3%	1,0%	100,0%
<b>SUD</b>	<b>32.181</b>	<b>9.379</b>	<b>1.543</b>	<b>165</b>	<b>43.268</b>
In % del totale	74,4%	21,7%	3,6%	0,4%	100,0%

Fonte: Elaborazione FNC su  
dati Aida.

\*Escluso il comparto  
dell'ingegneria civile

## I NUMERI DEL SUPERBONUS

**Secondo i dati pubblicati sul portale dell'ENEA a marzo 2021, le ASID\* sono 6.512, di cui 3.179 a fine lavori (48,8%) per 733 milioni di euro di lavori per progetti a detrazione pari a 806 milioni di crediti ceduti.**

\*Pratiche per le quali è stata rilasciata ricevuta di trasmissione dell'asseverazione valida



## I NUMERI DEL SUPERBONUS

<b>ITALIA</b>	<b>6425</b>	<b>100,0%</b>
<b>NORD</b>	<b>2975</b>	<b>46,3%</b>
<b>NORD-EST</b>	<b>1695</b>	<b>26,4%</b>
<b>NORD-OVEST</b>	<b>1280</b>	<b>19,9%</b>
<b>CENTRO</b>	<b>1304</b>	<b>20,3%</b>
<b>SUD</b>	<b>2146</b>	<b>33,4%</b>

<b>REGIONE</b>	<b>ASID</b>	<b>%</b>
<b>Veneto</b>	<b>853</b>	<b>13,3%</b>
<b>Lombardia</b>	<b>833</b>	<b>13,0%</b>
<b>Emilia-Romagna</b>	<b>506</b>	<b>7,9%</b>
<b>Lazio</b>	<b>537</b>	<b>8,4%</b>
<b>Toscana</b>	<b>517</b>	<b>8,0%</b>
<b>Sicilia</b>	<b>459</b>	<b>7,1%</b>
<b>Puglia</b>	<b>456</b>	<b>7,1%</b>
<b>Campania</b>	<b>421</b>	<b>6,6%</b>
<b>Calabria</b>	<b>378</b>	<b>5,9%</b>
<b>Piemonte</b>	<b>364</b>	<b>5,7%</b>
<b>Friuli-Venezia Giulia</b>	<b>216</b>	<b>3,4%</b>
<b>Sardegna</b>	<b>180</b>	<b>2,8%</b>
<b>Marche</b>	<b>141</b>	<b>2,2%</b>
<b>Abruzzo</b>	<b>132</b>	<b>2,1%</b>
<b>Trentino-Alto Adige</b>	<b>120</b>	<b>1,9%</b>
<b>Umbria</b>	<b>109</b>	<b>1,7%</b>
<b>Basilicata</b>	<b>64</b>	<b>1,0%</b>
<b>Liguria</b>	<b>59</b>	<b>0,9%</b>
<b>Molise</b>	<b>56</b>	<b>0,9%</b>
<b>Valle d'Aosta</b>	<b>24</b>	<b>0,4%</b>

## GLI IMMOBILI IN ITALIA

### Numero unità immobiliari e composizione % utilizzi anni 2014-2017 - Proprietari persone fisiche

Numero unità immobiliari	ANNO 2014	Comp %	ANNO 2015	Comp %	ANNO 2016	Comp %	ANNO 2017	Comp %
<b>Abitazioni principali</b>	19.993.810	35,50%	19.452.212	34,30%	19.509.976	34,20%	19.569.142	33,90%
<b>Pertinenze di abitazioni principali</b>	13.364.808	23,70%	13.147.665	23,20%	13.291.600	23,30%	13.424.010	23,20%
<b>Immobili a disposizione</b>	6.589.877	11,70%	6.251.414	11,00%	6.265.385	11,00%	6.366.911	11,00%
<b>Immobili locati</b>	5.298.509	9,40%	5.880.353	10,40%	6.016.007	10,50%	6.132.136	10,60%
<b>Uso gratuito</b>	1.286.339	2,30%	1.264.964	2,20%	1.224.965	2,10%	1.204.669	2,00%
<b>Altri utilizzi</b>	7.730.063	13,70%	8.016.897	14,10%	8.086.841	14,20%	8.301.102	14,40%
<b>Utilizzo non ricostruito</b>	581.483	1,00%	622.579	1,10%	602.715	1,10%	597.872	1,00%
<b>Unità non riscontrate in dichiarazione</b>	1.509.913	2,70%	2.053.926	3,60%	2.090.284	3,70%	2.018.024	3,50%
<b>TOTALE</b>	<b>56.354.802</b>	<b>100,00%</b>	<b>56.690.010</b>	<b>100,00%</b>	<b>57.087.773</b>	<b>100,00%</b>	<b>57.613.866</b>	<b>100,00%</b>

Fonte: Mef, Dipartimento delle Finanze.

## I NUMERI DEL SUPERBONUS

**UNITA' ABITATIVE POTENZIALMENTE  
INTERESSATE AL SUPERBONUS = 25 mln.**

**Famiglie italiane interessate al Superbonus = 5  
mln.**

**Risorse stanziare = 14,5 mld. (DL Rilancio) +  
PNRR**