

INVESTOR PITCH

Introduzione

Edileco è una società cooperativa di produzione lavoro fondata nel 2005 in Valle d'Aosta da un gruppo di giovani operatori del settore edile, specializzata in **costruzioni e ristrutturazioni ecocompatibili**.

La Cooperativa si distingue nel panorama regionale per i suoi ideali di sostenibilità ambientale, economica e sociale. Investire nello sviluppo aziendale significa creare valore per l'impresa, per il territorio e soprattutto per le persone che lo popolano. L'obiettivo è quello di proporre sul mercato abitazioni belle da vivere, confortevoli, efficienti e smart.

Per Edileco questo è il **futuro dell'abitare**.

La Cooperativa sviluppa fin dalla sua nascita un approccio che mette al centro il concetto di **recupero innovativo** mantenendo un giusto rapporto tra innovazione e tradizione costruttiva.

La scelta di specializzarsi in ristrutturazioni ecocompatibili è strettamente connessa alla volontà di valorizzare il patrimonio immobiliare valdostano evitando il consumo di suolo in un territorio che si caratterizza per una forte presenza di elementi naturali.

La qualità del prodotto finale è una **garanzia** di cui Edileco si fa carico in prima persona. I clienti valutano molto positivamente il rapporto con un unico interlocutore che svolge in sinergia tutte le fasi degli interventi.

La crescita di fatturato e di capitale umano è per la cooperativa espressione del successo di un modello di business che da sempre mette al centro la **competenza**, la **trasparenza**, la **curiosità** e la **passione** per il proprio lavoro.

Negli ultimi anni l'Edileco ha iniziato un processo di **diversificazione** di investimenti e competenze avviando la progettazione e realizzazione di **attività turistico ricettive** in Valle d'Aosta. Nel 2022 ha aperto l'**Eden Bistrot** nel centro storico di Aosta, uno spazio ispirato alla natura che si sviluppa intorno al tema della sostenibilità e che viene interamente gestito con forza lavoro interna alla Cooperativa.

A dicembre 2024 è prevista l'inaugurazione del **Rayon de Soleil**, sito sulla collina di Aosta, composto da un boutique hotel ed un ristorante gourmet.

Generare utili dall'area ricettiva non è il solo obiettivo della Cooperativa. Infatti, la società intende perfezionare il proprio know-how nella progettazione e nell'avvio di attività ricettive all'avanguardia per proporsi come costruttrice e consulente in operazioni immobiliari commissionate da soggetti che operano nel settore turistico-ricettivo. **Ampliando di conseguenza il suo parco clienti oltre il solo residenziale**.

Mercato di riferimento

Contesto europeo

In Unione Europea il 75% degli edifici è inefficiente sul piano energetico, infatti gli edifici sono responsabili del **40% del consumo di energia** e del 36% delle emissioni di gas a effetto serra. Il gas naturale è usato principalmente per il riscaldamento degli edifici e rappresenta circa il 42% dell'energia utilizzata per il riscaldamento nel settore residenziale. Seguono il petrolio, con il 14%, e il carbone, con circa il 3%.

il 17/12/2020, l'Unione si è impegnata a ridurre le emissioni nette di gas a effetto serra dell'intera economia dell'Unione di almeno il 55 % entro il 2030 rispetto ai livelli del 1990.

Uno dei pilastri per il raggiungimento di questo obiettivo sono proprio le ristrutturazioni edilizie. Infatti, entro il 2030, l'Unione Europea vuole promuovere la ristrutturazione profonda di **oltre 35 milioni di edifici e la creazione di fino a 160.000 posti di lavoro** nel settore edile.

L'articolo 9 della direttiva del parlamento europeo P9_TA(2023)0068 del 14/03/2023 prevede che gli stati membri conseguano al più tardi:

- per gli edifici e le unità immobiliari residenziali:
 - dal 01/01/2030, almeno la classe di prestazione energetica E;
 - dal 01/01/2033, almeno la classe di prestazione energetica D.

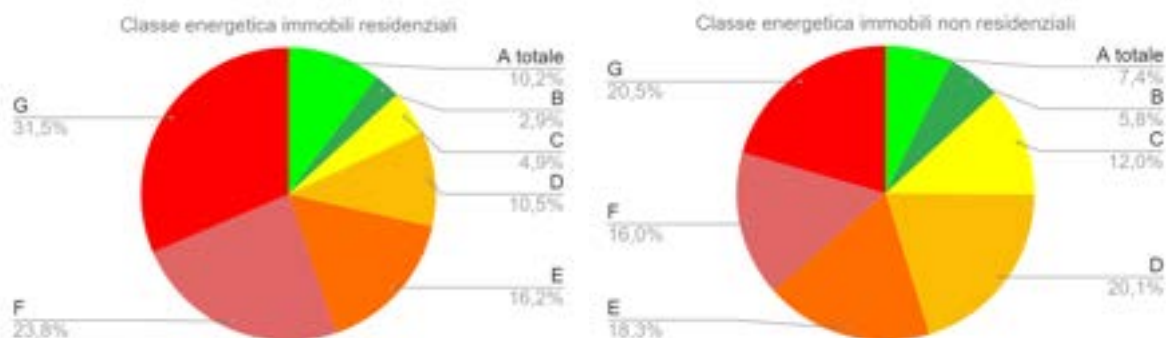
- per gli edifici e le unità immobiliari non residenziali o di proprietà di enti pubblici:
 - dal 01/01/2027, almeno la classe di prestazione energetica E;
 - dal 01/01/2030, almeno la classe di prestazione energetica D;

[Fonte: direttiva del parlamento europeo P9_TA(2023)0068 del 14/03/2023 Prestazione energetica nell'edilizia (rifusione)]

Contesto italiano

Al 25/09/2023, circa 9 milioni di edifici residenziali rientrano nelle classi più energivore (E, F e G), circa il **71% del patrimonio immobiliare residenziale**. (Il 55%, pari a circa 743.000 edifici per il settore non residenziale).

Nei grafici seguenti vengono riportate le distribuzioni degli APE nelle differenti classi energetiche nei settori residenziali e non residenziali:



[Fonte: La distribuzione della classificazione energetica è effettuata dall'ENEA mediante l'elaborazione dei dati riguardanti gli APE (Attestati di Prestazione Energetica) presenti nella banca dati SIAPE]

Di conseguenza significa che, in Italia, c'è un parco di 9 milioni di edifici residenziali da convertire almeno in classe D entro il 2033 e oltre 700 mila edifici non residenziali a convertire almeno in classe D entro il 2030.

Considerando un costo medio per ristrutturazione pari a 35.000€ significa che per raggiungere gli obiettivi europei saranno necessari **investimenti per oltre 343 miliardi di euro nei prossimi 10 anni**.

Il settore edile italiano è composto soprattutto da aziende di piccole dimensioni, generalmente a conduzione familiare, con un basso livello di produttività. Questo comporta una frammentazione delle competenze e delle imprese poco competitive.

Inoltre, lo scarso livello di istruzione degli addetti combinato ad una visione aziendale di corto periodo ed incentrata sulla sola realizzazione del prodotto comporta scarsa attrattiva occupazionale per i giovani e la perdita di opportunità offerte dal mercato.

Edileco propone un nuovo approccio.

I nostri punti di forza



Nel tempo Edileco ha investito sulla formazione di professionisti **internalizzando tutte le competenze** necessarie in ambito costruttivo, progettuale e commerciale. In questo modo, ha creato squadre di lavoro specializzate in grado di affrontare l'intero processo:

- valutazione acquisto terreni e fabbricati da ristrutturare,
- progettazione architettonica, strutturale ed energetica in un unico processo integrato,
- costruzione o ristrutturazione e realizzazione di impianti,
- progettazione e implementazione di nuove tecnologie legate alla smart home e alla mobilità sostenibile,
- vendita appartamenti,
- amministrazione e gestione economica e finanziaria.

La Cooperativa garantisce in prima persona la qualità del prodotto finale con un approccio integrato. I clienti apprezzano molto il rapporto diretto con una sola controparte che si occupa di tutte le fasi di lavorazione.

Edileco è una società giovane con un team di oltre 130 persone tra soci e dipendenti.

Le risorse umane più esperte lavorano fianco a fianco con giovani professionisti in un mix di prospettive e di visioni vincente creando un team affiatato e rodato.

L'assunzione di giovani talenti è un fiore all'occhiello per l'Edileco.

Generiamo valore economico

Il SuperBonus 110% è stata un'occasione importante per la crescita del volume d'affari dell'azienda. Edileco ha visto decollare la domanda, già di per sé solida, tanto da chiudere nella primavera del 2021 la ricerca di nuove commesse per il triennio a seguire. L'aumento del giro d'affari ha portato la cooperativa tra il 2020 e il 2023 a **quintuplicare il fatturato** (da 6 a oltre 30 milioni di Euro) e a **raddoppiare il numero di dipendenti** (ad oggi circa 130).

L'obiettivo dei prossimi anni è **consolidare** questo incremento e utilizzare il surplus derivato per **diversificare** gli investimenti della cooperativa permettendole di acquisire un vantaggio competitivo nei confronti del mercato.

La capacità di gestire internamente tutte le fasi di una commessa, dallo studio di fattibilità, alla progettazione, alla costruzione e ai rapporti con i diversi cessionari per la vendita del credito fiscale, ha permesso a Edileco di proporsi sul mercato come **General Contractor** a partire dall'estate del 2020 e di diventare un punto di riferimento sul mercato valdostano.

La flessibilità dell'**organizzazione del lavoro e la continua formazione** del personale dipendente sono caratteristiche sviluppate nel corso degli anni che hanno portato un sensibile vantaggio competitivo alla Cooperativa, prima nello sviluppo delle operazioni immobiliari e poi nella gestione del Superbonus.

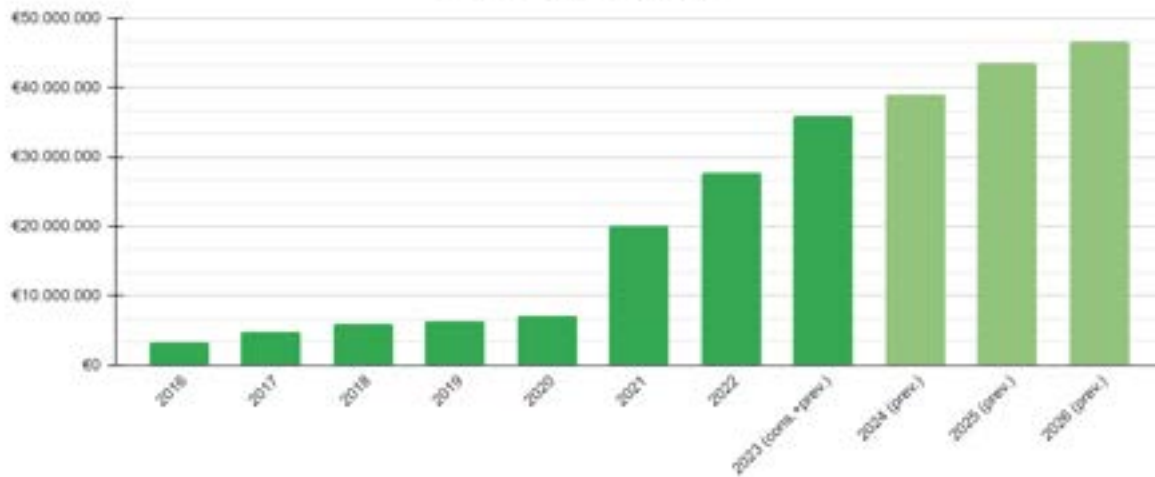
Questo vantaggio permette a Edileco di proporsi come interlocutore solido e pronto su un mercato che vedrà la riqualificazione energetica e strutturale degli edifici, sia residenziali che industriali, come elementi trainanti.

Edileco ha contrattualizzato lavori per tutto il 2023, gran parte dei quali rientrano nel Superbonus 110% in quanto deliberati e autorizzati nel 2022, e per buona parte del 2024, periodo nel quale è prevista la chiusura di parte dei cantieri.

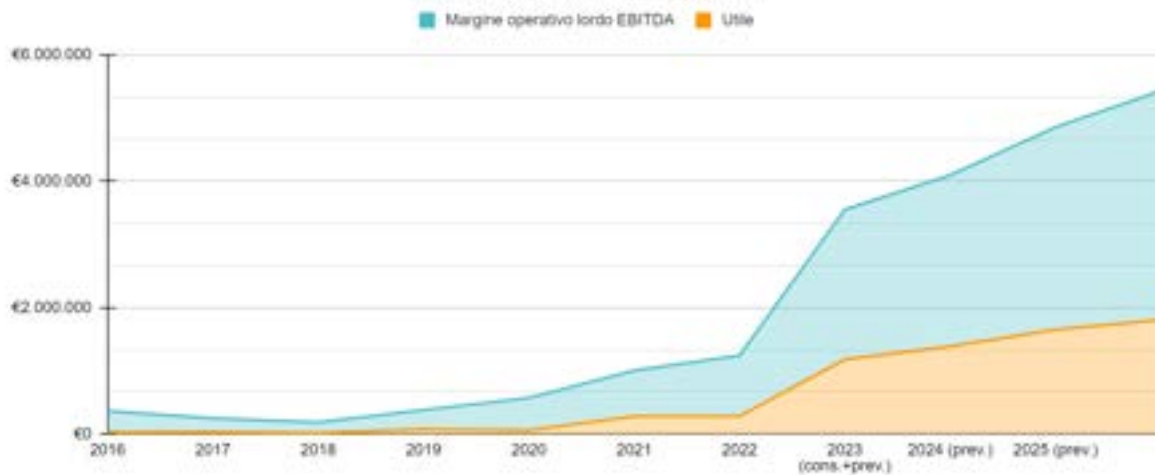
Tutti i lavori non compresi all'interno del Superbonus ma necessari al completamento delle commesse, come le ristrutturazioni interne, le manutenzioni e le sistemazioni esterne, verranno realizzati nel 2024. Una parte significativa delle opere che hanno diritto ai bonus fiscali, soprattutto gli stati avanzamento lavori finali, verranno inoltre completate nel 2024 permettendo ai committenti di accedere alla detrazione fiscale del 70%.

Nonostante l'importante numero di commesse già contrattualizzate i commerciali della Cooperativa stanno lavorando organizzare il 2025, con l'obiettivo di mantenere invariati sia il valore della produzione che i margini attuali. L'attenzione si è concentrata soprattutto sulla **riqualificazione di attività turistiche e ricettive** e già nel corso dei primi mesi di quest'anno sono stati perfezionati accordi per oltre 15 milioni di euro.

Valore della produzione



Valore della produzione e utile



Conto economico sintetico	2021	2022	2023 cons.+prev.	2024 prev.	2025 prev.	2026 prev.
Totale valore della produzione	€ 20.182.813	€ 27.802.220	€ 35.984.173	€ 38.963.238	€ 43.674.589	€ 46.610.593
EBITDA = MOL	€ 726.041	€ 958.739	€ 2.371.582	€ 2.710.738	€ 3.204.589	€ 3.628.093
EBIT = RO = Margine produzione	€ 532.486	€ 592.831	€ 1.872.450	€ 2.161.605	€ 2.464.457	€ 2.696.961
EBT = Utile ante imposte	€ 336.550	€ 340.332	€ 1.555.767	€ 1.791.605	€ 2.164.457	€ 2.366.961
Utile	€ 281.349	€ 283.925	€ 1.182.383	€ 1.386.620	€ 1.652.987	€ 1.806.890

Indicatori di redditività	2021	2022	2023 cons.+prev.	2024 prev.	2025 prev.	2026 prev.
ROI = EBIT / Attività'	3,1%	2,5%	7,5%	8,9%	10,0%	10,4%
ROE = Utile / KN	8,7%	8,0%	21,5%	21,7%	22,5%	21,7%
ROS = EBIT / Ricavi	2,6%	2,1%	5,2%	5,5%	5,6%	5,8%
ROA = Utile / Attività	1,6%	1,2%	4,7%	5,7%	6,7%	7,0%
ROT = Ricavi / Attività = ROI / ROS	117,6%	115,8%	144,5%	159,8%	176,8%	180,2%

(Per Conto Economico e stato patrimoniale completi consultare allegati)

Questione dei crediti fiscali

Il Superbonus 110% ha introdotto la possibilità di applicare il cosiddetto "sconto in fattura". meccanismo per cui il cliente finale pagava la fattura non attraverso un bonifico ma cedendo il credito fiscale maturato all'impresa edile.

Questo ha permesso al cliente finale di accedere a lavorazioni per cui non disponeva della liquidità necessaria e dunque la domanda è esplosa.

A sua volta l'impresa edile poteva cedere il credito a terzi incassando così l'importo dei lavori. I terzi sono generalmente istituti bancari, indicati generalmente con il termine "cessionari".

Inizialmente, il sistema di cessione del credito era semplice e veloce e questo ha trainato la crescita del settore edile.

La richiesta di maggiore documentazione nel corso del 2022 e l'esaurimento dei plafond dei grandi cessionari ha rallentato il sistema producendo il problema dei cosiddetti "crediti incagliati".

I crediti incagliati sono crediti ceduti dal cliente finale al costruttore ma che il costruttore non riesce a cedere a sua volta a terzi. Il mancato incasso dell'importo dei lavori eseguiti può comportare problemi di liquidità, che potrebbero causare anche il fallimento.

Gestione dello sconto in fattura

Nel 2021 e 2022 la maggior parte dei crediti fiscali sono stati ceduti a Istituti Bancari (prevalentemente a Bper Banca e Intesa San Paolo).

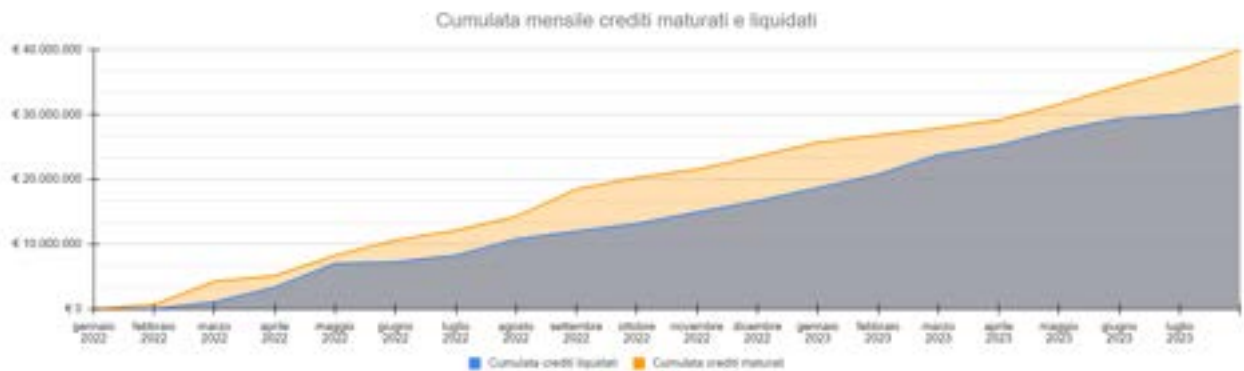
A seguito dell'aumento della documentazione richiesta nel corso del 2022 dalle Normative in materia, i tempi di liquidazione dei crediti si sono molto dilatati, generando inevitabilmente tensione finanziaria. Infatti, molti crediti sono stati contrattualizzati con i cessionari, ma non effettivamente liquidati.

Grazie all'ottimo lavoro del personale dedicato alla cessione dei crediti, i tempi di liquidazione si sono notevolmente ridotti già verso la fine del 2022. E' stata determinante la spinta alla cessione verso aziende del settore privato, anche nostri fornitori.

Inoltre, ad inizio 2023, sono stati firmati accordi con nuovi istituti di credito: BNP Paribas ha deliberato un plafond di cessione da 5 milioni annui e Intesa San Paolo un ampliamento di 3 milioni della sua capacità di acquisizione del credito.

In ultimo, Edileco ha promosso la costituzione di un Consorzio valdostano di imprese edilizie operanti nel mercato dei crediti fiscali (Co.ge.co.VDA) che propone la cessione di crediti come rappresentanza unitaria del comparto con rapporto privilegiato con gli istituti bancari.

Il risultato è che la Cooperativa non ha crediti incagliati.



I 2 grafici mostrano come inizialmente i crediti venivano maturati un mese e liquidati il mese successivo. A partire da agosto 2022 i crediti maturati ma non liquidati hanno iniziato a crescere e ciò ha comportato la riorganizzazione della strategia di cessione utilizzata dall'ufficio crediti. Da marzo 2023 il sistema è tornato alla normalità. L'impennata da giugno 2023 è dovuta al periodo estivo in cui abbiamo effettuato vari SAL (fatturazione avanzamento lavoro). L'Edileco prevede di incassare questi crediti prima della fine del 2023.

Generiamo valore ambientale







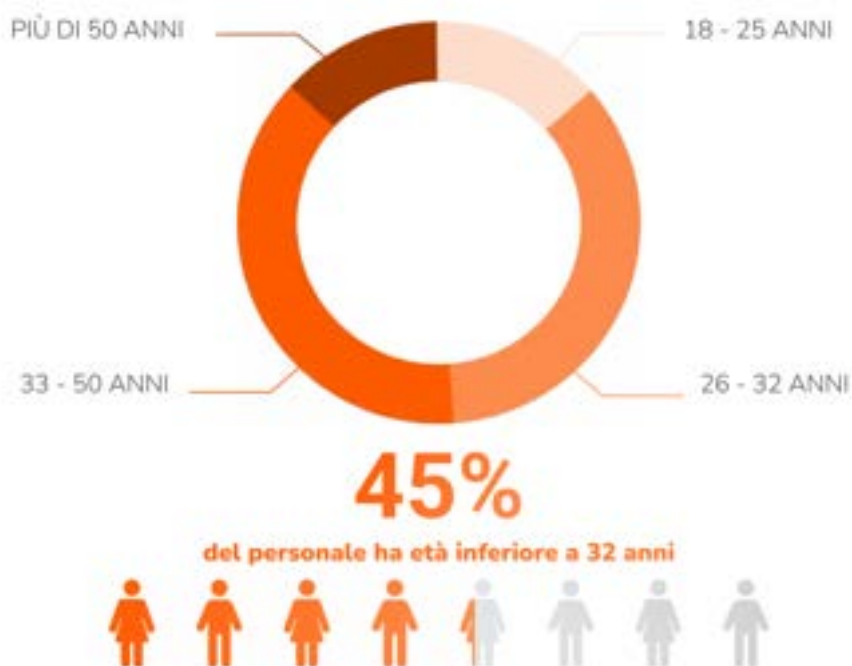
COMFORT E DESIGN SOSTENIBILI

Ogni anno vengono riqualificate più di 100 abitazioni portandoli tutte in classe A.

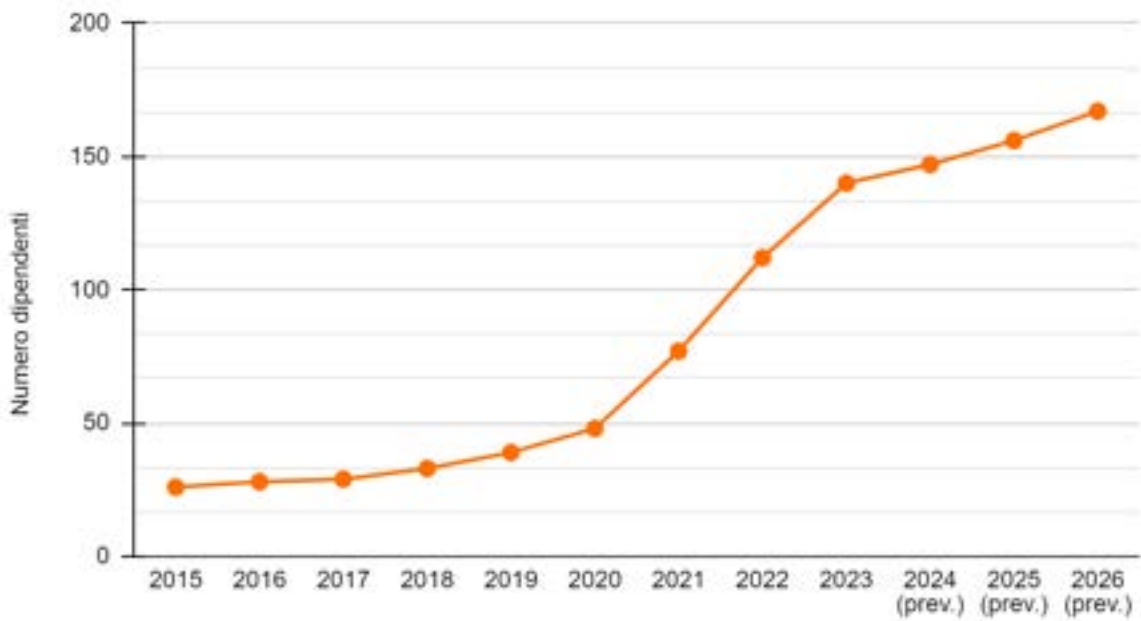
Con la chiusura del bilancio 2023 verrà redatto il **primo bilancio di sostenibilità** in cui detaggeremo l'impatto ambientale delle nostre attività, le politiche adottate per promuovere la salute, la formazione, la sicurezza dei dipendenti, i principi etici ed i valori aziendali.

Generiamo valore occupazionale

LE RISORSE UMANE PIÙ ESPERTE
LAVORANO FIANCO A FIANCO CON GIOVANI PROFESSIONISTI
IN UN MIX DI PROSPETTIVE E DI VISIONI VINCENTE
CREANDO UN TEAM AFFIATATO



Crescita del team



LE NOSTRE SEDI



INNOVAZIONE



COMPETENZA

PERSONALIZZAZIONE



CURIOSITÀ



Il progetto finanziato: condomino Valle Oropa

Finalità della raccolta

Edileco ha finalizzato un contratto con il condominio Valle Oropa sito in Via Ramella Germanin 9, Biella (Piemonte) per **interventi di riqualificazione energetica, impiantistica, e di rinforzo strutturale**.

Per gli interventi è previsto l'accesso al **Sismabonus ed Ecobonus 70% con sconto in fattura**. Significa che i condomini pagheranno il 30% dell'importo dei lavori mentre il restante 70% sarà saldato tramite cessione del credito fiscale alla Cooperativa.

Successivamente Edileco cederà a sua volta il credito a banche, istituti di credito e fornitori con il quale si dispongono accordi, incassando così il corrispettivo per i lavori realizzati.

La procedura di cessione e liquidazione del credito richiede varie documentazioni, asseverazioni, certificazioni e visti di conformità, ciò comporta un **allungamento dei tempi di incasso** a circa 120 giorni.

La dilatazione dei tempi di incasso determina uno stress per l'azienda, che deve sostenere gli esborsi relativi ai lavori ben prima di incassare il credito.

Questa raccolta fondi finanzierà i lavori al condominio Valle Oropa e sarà parte integrante della pianificazione finanziaria generale della Cooperativa. L'obiettivo è evitare ritardi nei lavori, nei pagamenti ai fornitori e ai dipendenti, e nel rimborso delle rate dei finanziamenti già in essere e futuri.

Descrizione degli interventi

I lavori sono iniziati ad agosto 2023 e previsti terminare ad agosto 2024 e prevedono:

- Sostituzione e rinforzo degli elementi a sostegno della copertura presenti nel sottotetto.
- Realizzazione nuova copertura con orditura in trave di legno lamellare. Orditura sormontata da pacchetto coibente composto da tavolame in abete, freno al vapore, lana di roccia, impermeabilizzazione, intercapedine di ventilazione e manto di copertura.
- Rinforzo struttura portante dei balconi, realizzazione nuovo sottofondo impermeabilizzato, realizzazione nuova pavimentazione, fornitura e posa di nuovi parapetti.
- Rinforzo antiribaltamento delle murature perimetrali attraverso cucitura con barre elicoidali e applicazione di connettori di rete biassiale. Rimozione e applicazione intonaco.
- Sostituzione ascensore.

- Realizzazione cappotto intonacato formato da pannelli in polistirene espanso sinterizzato addizionato con grafite. I pannelli saranno rivestiti con malta adesiva in cui sarà annegata una rete in fibra di vetro. Successivamente sarà fatta una rasatura ed una finitura esterna finale.
- Analogamente verrà realizzato l'isolamento dell'intradosso della porzione di solaio che separa le unità abitative poste al piano rialzato dai locali siti al piano interrato dell'edificio.
- Realizzazione di soglie e davanzali esterni.
- Sostituzione generatore di calore a metano con pompa di calore aerotermica alimentata attraverso pannelli fotovoltaici.
- Installazione impianto fotovoltaico condominiale con potenza di picco pari a 20 kW.
- Installazione sistema di accumulo elettrico da 46 kW.
- Sostituzione di serramenti e avvolgibili condominiali e privati con nuovi modelli con miglior isolamento termico.

Foto di rilievo stato di fatto

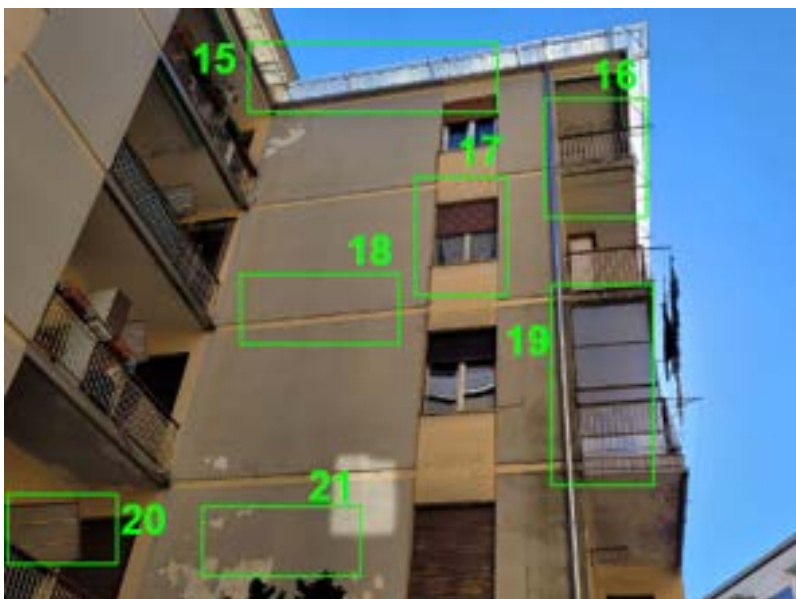
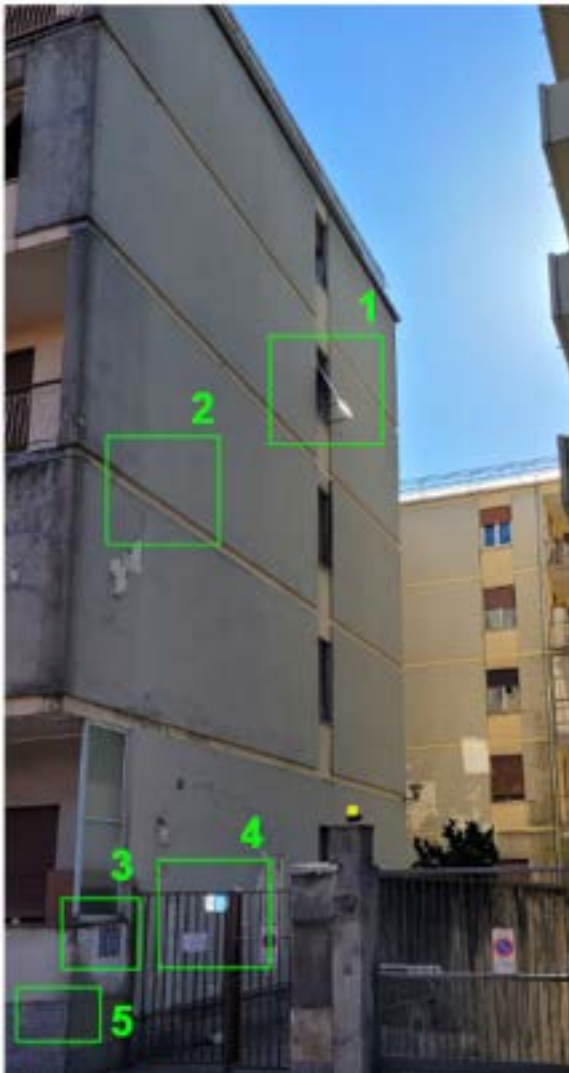
In origine il condominio si presentava:

Lato strada:



1. Serramento fisso balcone
2. Elemento Balcone
3. Balcone, ferri, dimensioni e ringhiera
4. Parapetto piano terra
5. Intonaco armato e cappotto interno al balcone
6. Finestra e avvolgibile
7. Ringhiera e balcone ultimo piano
8. Zoccolatura pavimento
9. Divisori interni balcone

Cortile ingresso e cortile interno:



1. Avvolgibile
2. Fascia marcapiano
3. Campanelli
4. Cannello
5. Zoccolatura
6. Lampione
7. Tende balcone
8. Balcone
9. Serramento
10. Divisorio balcone
11. Piastrelle ingresso
12. Serramento ingresso
13. Bocche di lupo
14. Pavimentazione cortile
15. Pensiline
16. Balcone, ferri, piastrelle e ringhiera
17. Serramento
18. Fascia marcapiano
19. Veranda balcone
20. Divisorio balcone
21. Intonaco armato

Lato sud:



1. Pensilina
2. Fascia marcapiano
3. Serramenti e avvolgibili
4. Verande sopra i balconi
5. Verande sopra i balconi
6. Crepe muri piano terra
7. davanzali

Lato sopra il garage:



1. Pensilina e gronda
2. Serramento
3. Staffe rinforzo
4. Gronda
5. Zoccolatura
6. Guaina
7. Tende balcone
8. Divisori
9. Balcone, ferri, piastrelle e ringhiera
10. Pensilina e gronda
11. Fascia marcapiano
12. Serramento
13. Gronda e scoli

Tetto:



1. Tetto locale tecnico ascensore
2. Pareti locale ascensore
3. Ringhiera tetto balcone
4. Scala tetto
5. Parapetto balcone alloggi
6. Veranda
7. Veranda
8. Finitura in cemento tetto
9. Guaina balcone
10. Finitura in cemento tetto
11. Pavimento balconi
12. Lamiera tetto
13. Pilastrini tetto
14. Orditura tetto

Stato attuale e render

Stato attuale:



Render:



Motivazione economiche

Edileco, avendo una grande esperienza nel settore residenziale, conosce bene le procedure, le dinamiche, i tempi e i costi di realizzazione, dunque è in grado di elaborare computi metrici concorrenziali per il cliente e redditi per la società stessa.

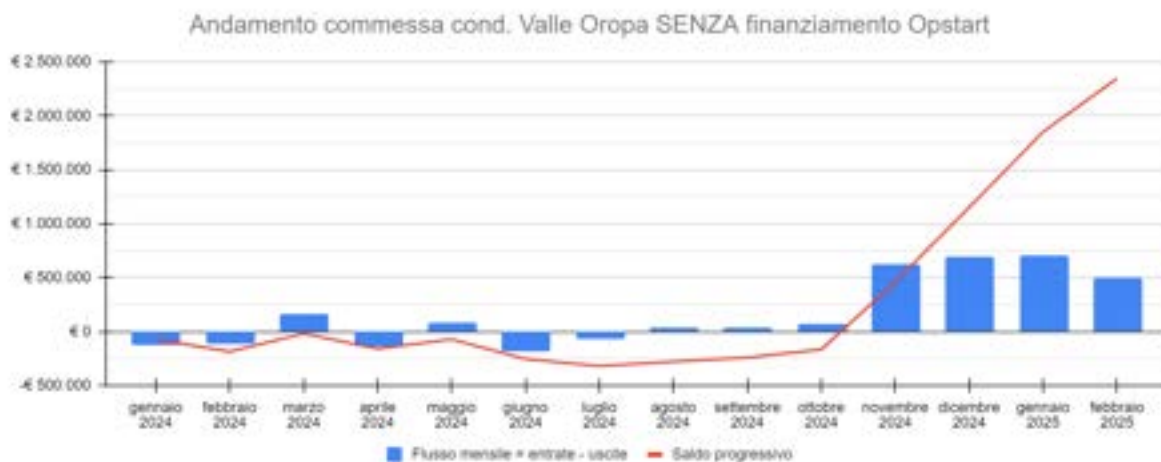
Il fatto che parte del pagamento avverrà tramite lo sconto in fattura permette ai clienti di accedere a interventi altrimenti troppo costosi che vanno oltre la saturazione della loro capienza fiscale. Infine l'esperienza maturata nel settore di cessione del credito permette di gestire agevolmente le pratiche e di garantire l'incasso finale.

La commessa prevede dei lavori per un totale di 6.271.056€. Il 70% del pagamento avverrà con sconto in fattura ed il 30% sarà a carico del cliente. Il credito fiscale ottenuto sarà ceduto ad un tasso di sconto medio del 85%. I costi diretti previsti per la commessa sono 3.266.923€.

Al 31 ottobre 2023 abbiamo già incassato 1.375.397€ e sostenuto esborsi per 1.043.578€, tuttavia prevediamo che la commessa aprirà il 2024 con un saldo leggermente negativo, dovuto agli esborsi sostenuti a novembre e dicembre 2023.

Piano finanziario senza raccolta fondi Crowlender di Opstart

Come si evince dal grafico senza la raccolta fondi la commessa andrà incontro ad un periodo nel quale i lavori avanzeranno fino a concludersi, i pagamenti ai fornitori saranno ingenti ma la maggior parte degli incassi, dovuti alla quota di cessione del credito fiscale, avverranno a partire da settembre 2024. Dunque la commessa affronterà un lungo periodo con un saldo negativo che dovrà essere compensato dalla Cooperativa nel suo insieme, sottraendo però risorse per altri investimenti.



Sostenibilità finanziamento

Ricapitolando, La raccolta fondi ha come obiettivo 800 mila euro con tasso di interesse annuo medio del 10%-10,5%. Il pagamento degli interessi è mensile. Il rimborso della quota capitale del 25% avverrà al sesto mese, un'altro 25% al dodicesimo mese ed il saldo finale al quattordicesimo mese.

Ipotizzando di raccogliere i fondi regolarmente nei primi 10 mesi del 2024, il rimborso avrebbe questo andamento:

	2024	2025
Capitale ricevuto	€ 800.000	€ 0
Totale interessi	€ 57.750	€ 22.750
Totale rimborso K	€ 200.000	€ 600.000
Totale pagamento	€ 257.750	€ 622.750
Incasso clienti	€ 1.420.290	€ 0
Incasso crediti	€ 1.622.125	€ 1.194.784
Uscite operative	€ 1.944.569	€ 0
Saldo	€ 1.896.804	€ 2.196.796

Piano finanziario con raccolta fondi Crowlender di Opstart

Il grafico mostra come nel caso di una campagna di finanziamento di successo la commessa possa autofinanziarsi per l'intera durata, considerando anche il rimborso delle rate. (Il grafico si interrompe a febbraio 2025 ma il rimborso del finanziamento continuerà fino a fine 2025).



Dicono di noi

<http://www.edileco.org/area-stampa/>



2021
PREMIO IMPRESA AMBIENTE



2020
EDILECO AMBASCIATORE NAZIONALE DELL'ECONOMIA CIVILE



2015
EDILECO PREMIATA ALLA CONVENTION NAZIONALE REBUILD