



Consorzio di sviluppo economico della Venezia Giulia COSEVEG

Legge Regionale 20 febbraio 2015, n.3, s.m.i.
RilancimpresaFVG - riforma delle politiche industriali

Legge Regionale 22 febbraio 2021, n. 3
Disposizioni per la modernizzazione, la crescita e lo sviluppo sostenibile verso una
nuova economia del Friuli Venezia Giulia (SviluppImpresa)

PIANO INDUSTRIALE (art. 80) PROGRAMMA TRIENNALE DI ATTIVITÀ e DI PROMOZIONE 2025-2027

PREMESSA

Il presente Piano Industriale è in linea con gli indirizzi di carattere ambientale con particolare riferimento alle tematiche della prevenzione dell'inquinamento, gestione delle risorse idriche, tutela del suolo e sviluppo degli interventi di efficientamento energetico nonché con quelli di manutenzione del patrimonio industriale di sviluppo ed implemento dello stesso nonché di tutte le attività propedeutiche alla attrattività per nuovi insediamenti.

Ritengo si possa affermare quindi che il Coseveg sta operando con una governance solida dando continuità ad una spinta di rivitalizzazione e implemento di insediamenti, pur nel rispetto dei principi di tutela ambientale, nelle aree industriali di sua competenza, per il perseguimento degli obiettivi consortili anche con il supporto del Comitato di Consultazione che ben rappresenta le tre aree industriali di competenza consortile e degli enti territoriali.

INDICAZIONI GENERALI

Con l'art. 62, co.5, lett.d) punto 2 della L.R.3/2015 s.m.i. "RilancimpresaFVG-Riforma delle politiche industriali" si è costituito il Coseveg – Consorzio di sviluppo economico della Venezia Giulia per la gestione dei territori industriali del Lisert (Monfalcone), dello Schiavetti-Brancolo (in parte ricadenti nel comune di Monfalcone e in parte in quello di Staranzano) e l'area industriale di Sant'Andrea a Gorizia, con lo scopo di favorire lo sviluppo di nuove iniziative industriali rendendo le aree infrastrutturate e logisticamente attrattive in un contesto di sviluppo sostenibile e tecnologicamente attrezzato.

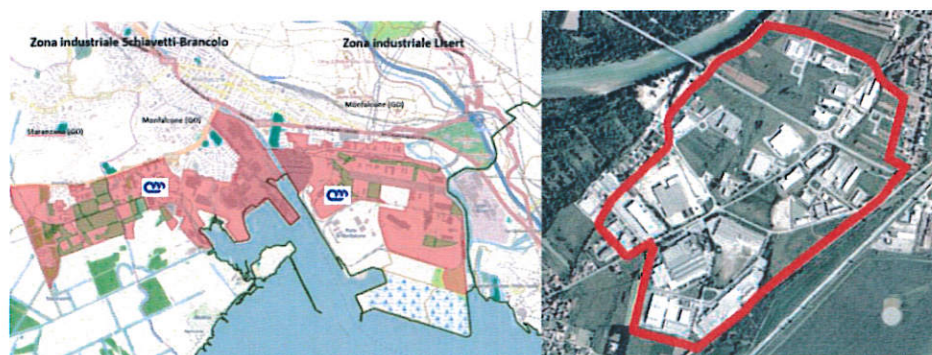
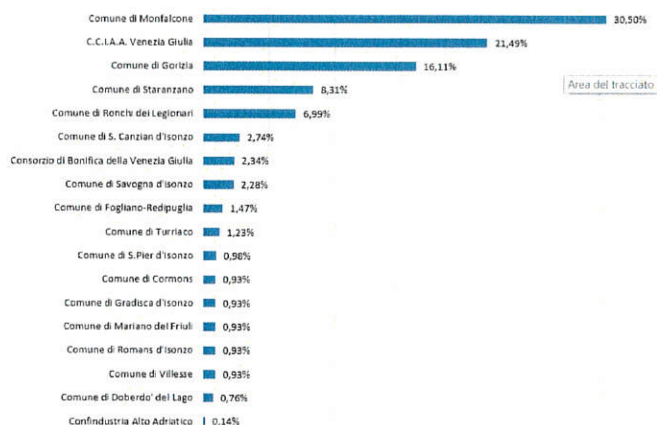


Fig.1 aree industriali del Lisert, Schiavetti-Brancolo e Gorizia

COSEVEG	
Estensione aree industriali (zona D1)	mq. 6.760.390
Superficie zona D1 libera (proprietà Coseveg + proprietà terzi)	mq.1.717.289
Disponibilità aree libere potenzialmente utilizzabili per investimenti	mq. 517.729
N° attività produttive	253
N° addetti (incluso indotto Fincantieri)	9.868
Km lineari di rete viaria	Km. 17,28
Km lineari di rete ferroviaria	Km. 26

I soci del COSEVEG¹ sono:



Il Piano Industriale, il Piano Economico Finanziario, il Programma Triennale delle Opere per il triennio 2025-2027 e la Politica Ambientale consortile, inscindibilmente legati da un'unica visione strategica seppur in continua evoluzione e quindi passibile di modifiche ed adeguamenti in base alle varieguate situazioni generali, di mercato e normative che man mano ci si trova ad affrontare, nonché alle delegazioni amministrative intersoggettive affidate con continuità da parte della Regione e dagli enti locali essendo il consorzio tra le poche stazioni appaltanti qualificate con la massima categoria quindi con importi illimitati, sono redatti nel rispetto delle indicazioni delle già citate norme ma con il primo obiettivo di far evolvere e svolgere un complesso di attività che nel loro insieme permettano al Consorzio di mantenere una utile e proficua attività anche in situazioni contingenti complesse come quelle appena trascorse anche se pare inutile nascondersi che la situazione internazionale attuale presenta per il prossimo futuro ancora un panorama di incertezza che si traduce in difficoltà per chi come il Consorzio ha come principale missione quella di attrarre imprese che in questo momento tendono a sospendere o quantomeno a valutare con estrema attenzione qualsiasi velleità espansionistica attendendo di capire quali saranno i futuri equilibri inevitabilmente legati ai rapporti di forza economica di cui si avrà contezza solo una volta stabilizzata la situazione internazionale con posizioni chiare dei maggiori player economici intesi come mercati di riferimento (USA, CINA, Paesi Arabi ecc.) nonché in che modo si stabilirà il mercato energetico e delle materie prime.

Ciò detto o per meglio dire nonostante ciò il Coseveg, forte delle attrattive che può mettere in campo sotto molteplici punti di vista a partire da quello ambientale, si ricorda in proposito che è ente certificato ISO14001:2015 ed EMAS ed è dotato di un Sistema di Gestione Ambientale², per passare a quello dell'assistenza che è in grado di fornire ai potenziali investitori, è il caso di ricordare in proposito il Desk regionale di informazione attivato presso la sede consortile, senza dimenticare le agevolazioni previste per le aree industriali di interesse regionale D1 e le infrastrutture offerte, continua ad essere attrattivo ed a ottenere ottimi risultati anche in termini

¹ L'Assemblea Ordinaria dei Soci con propria delibera n. 01/2023 dd 28.04.2023 ha approvato il recesso e conseguente cessione quote del Comune di Turriaco a Confindustria Alto Adriatico. Al momento della stesura del presente atto la cessione è in attesa di essere autenticata dal notaio.

² La Certificazione del Sistema di Gestione Ambientale secondo le norme UNI EN ISO 14001:2015 ed EMAS costituisce un elemento di competitività che dà evidenza a tutte le parti interessate dell'impegno profuso dall'Ente nella salvaguardia dell'ambiente, nell'ambito delle attività e servizi svolti nelle aree industriali di competenza e non solo.

di nuovi insediamenti³ o implementazioni di attività già presenti come in seguito verrà meglio specificato.

Oltre a quanto detto pare il caso di accennare in questo contesto, cosa comunque apprezzata soprattutto dagli investitori esteri più sensibili agli aspetti ambientali, che uno degli obiettivi del Consorzio è l'implemento della rete ferroviaria di sua competenza al fine di una riduzione del traffico merci su gomma e relativa riduzione di CO₂, nonché la riduzione del consumo energetico e dell'inquinamento luminoso nelle strade di proprietà attraverso l'efficientamento energetico con interventi di trasformazione a led, va comunque sottolineato che sia la conservazione del patrimonio industriale che tutti gli interventi attivi oggi e in previsione sono volti ad una gestione di un territorio che va pianificata ampliando e supportando il *driver* della attrattività.

Le attività consortili devono sottostare, oltre che ai principi ed alle norme citate ovviamente, alle direttive di pianificazione urbanistica ed anche in questa direzione l'attività consortile, d'intesa e con il supporto dei comuni sensibili all'adeguamento delle norme alle mutate esigenze industriali, ha ottenuto significativi risultati quali ad esempio l'aumento dell'altezza massima degli edifici industriali che stava diventando un grave problema soprattutto per le attività specifiche del comparto nautico. Ciò detto si auspica altresì, e si sta lavorando in questa direzione, che in futuro adeguamenti normativi ad hoc permettano di rendere il più semplice e rapida possibile la modifica di detti strumenti perché la gestione pianificatoria, ormai datata e complicata da modificare, rischia di creare ostacoli, peraltro improduttivi, allo sviluppo dei territori in quanto, i riscontri che il mercato chiede sono sempre più legati alla rapidità di reazione e conseguentemente a risposte in tempi brevi alle richieste di insediamento il che ovviamente corrisponde all'obiettivo di maggiore attrattività sopra citato.

La pianificazione delle aree di competenza consortile oggi soggiate a strumenti che operano in regime di salvaguardia è evidente che si dovrà programmare una riproposizione degli stessi che possa tener conto della flessibilità di cui si è fatto cenno sopra, naturalmente in accordo con i competenti uffici regionali e con l'assenso dei comuni interessati. Va comunque sottolineato che la situazione esposta non ha creato gravi impedimenti e che comunque la problematica è più rilevante per la zona Schiavetti-Brancolo vocata ad essere il futuro sbocco avendo di fatto Lisert e S. Andrea esauriti i lotti disponibili.

Ulteriore passo d'impostazione nella politica consortile da evidenziare è la considerazione al consumo del suolo che fa sì che a fronte di richieste per nuove strutture industriali e/o commerciali, debbano essere valutati e promossi in primo luogo immobili dismessi o *brownfield* a discapito dei *greenfield* di proprietà, peraltro ridotti dal buon lavoro effettuato negli ultimi anni che ha portato a nuovi insediamenti, così come per le previsioni e/o la programmazione di interventi debbano essere privilegiate le iniziative volte al recupero di edifici dismessi ove possibile ovvero allo sfruttamento, quindi senza utilizzo di nuove aree, dei siti attraverso la demolizione e ricostruzione sostanzialmente attuando una strategia del "nuovo ma dov'era il vecchio". A questo proposito la regione pare aver imboccato decisamente questa strada e la redazione del Master Plan delle aree dismesse, alla cui stesura il consorzio ha collaborato, ne è la prova. Ora bisogna comprendere se e quante risorse potranno rendersi disponibili per attuare l'ambizioso e virtuoso progetto che lo ha informato.

L'attenzione del Coseveg, al di là di quanto sopra espresso in relazione alla conservazione del suolo è comunque sempre più incentrata, per quanto concerne i nuovi edifici, sulla sostenibilità degli stessi al fine di offrire nuove opportunità di investimenti al passo con i tempi

³ Anche a livello internazionale: grazie all'insediamento del cantiere nautico Alpha Yachts, il Coseveg è entrato come socio nell'associazione economica Camera di Commercio del Messico in Italia CAMEXITAL al fine di promuovere e favorire lo sviluppo degli scambi commerciali tra le attività produttive tra i due Stati

ed in linea con le linee guida di sostenibilità, nel solco della “missione” dell’ente che è quella di offrire aree industriali sempre più attrattive e competitive.

Quanto sopra sarà un elemento fondamentale da tenere presente per le politiche di infrastrutturazione e sviluppo delle aree industriali consortili, auspicando che le modifiche normative intervenute, che già prevedono la finanziabilità al 100% per l’acquisto di edifici o capannoni dismessi, si svincolino almeno per questa fattispecie da meccanismi finanziari che potrebbero vanificarne l’efficacia quali il funding gap, infatti una politica di recupero di tal fatta deve avere, e non potrebbe essere altrimenti, connotati e impostazione economica pubblica, si tratta infatti di un obiettivo di riqualificazione alla stregua della bonifica di una palude, se mi si passa la metafora un po’ forte, alle quali e di tutta evidenza che, pur nel rispetto della massima economicità d’intervento, non si può dare un’impostazione d’impresa “tout court”.

Quanto sopra comunque non esclude né riduce la volontà consortile, compatibilmente con gli equilibri finanziari, di acquisire nuove aree, sempre all’interno dei perimetri D1, per conservare il patrimonio di *greenfield* urbanizzabili.

Gli ultimi anni hanno registrato un aumento di potenziali investimenti monitorato dalle richieste di informazioni di lotti per nuovi insediamenti e/o ampliamenti di quelli già esistenti⁴ indice questo di una ripresa economica anche grazie al lavoro di promozione costantemente fatto autonomamente ed in combinazione con la Regione FVG per il tramite di Agenzia Lavoro & Sviluppo Impresa (*Select FVG Agency*). In un contesto di ripresa economica, il Coseveg ha pianificato di investire in nuove costruzioni di magazzini/immobili per supportare le aziende locali e non, come meglio riportato in seguito.

Fatta questa doverosa esposizione legata ai panorami di prospettiva con i quali ci si dovrà confrontare nel prossimo futuro, ma che il consorzio sta già attuando concretamente, i settori di attività nei quali il Consorzio si muoverà possono essere riassunti nello schema sotto riportato, pleonastico riaffermare che ogni attività consortile elencata di seguito, è pianificata, eseguita, controllata e verificata nel rispetto delle normative ambientali, di settore e delle impostazioni strategiche evidenziate e che inevitabilmente dovrà fare i conti con il panorama di possibili difficoltà nel quale ci si troverà ad operare anche se la speranza di tutti è che la situazione internazionale veda una prossima stabilizzazione.

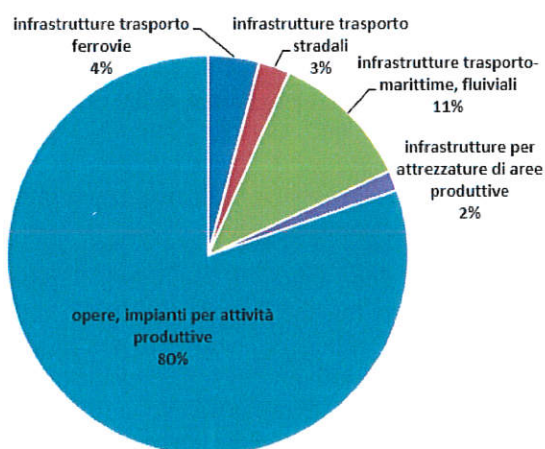
Gestione e pianificazione territoriale
Acquisizione, vendita, esproprio aree
Progettazione, realizzazione e direzione lavori di opere infrastrutturali
Interventi di dragaggi, pulizia, manutenzione verde pubblico, segnaletica direzionale, opere di bonifica
Manutenzione e implementazione del patrimonio immobiliare e mobiliare consortile
Manutenzione e gestione degli impianti e infrastrutture (raccordi ferroviari, arterie viarie, illuminazione pubblica, impianti fotovoltaici)
Delegazione amministrativa intersoggettiva sia su mandato regionale che su incarico di altri enti territoriali
Azione promozionale allo scopo di rendere attrattive le aree industriali e aggiornamenti sui canali attivi finanziari (contributi, agevolazioni finanziarie, ecc.)
Coordinare le politiche con la Regione e gli Enti locali per rafforzare e rendere flessibili gli strumenti per la gestione del territorio

⁴ Il Coseveg riceve annualmente una media di 8/10 richieste formali di informazioni per lotti

Attività ed Obiettivi

Per supportare efficacemente le aziende locali nel loro percorso di crescita, espansione e transizione verso un'economia più sostenibile e innovativa, il Coseveg ha strutturato la propria Politica industriale con una serie di attività e obiettivi che siano in linea con le esigenze economiche attuali: ampliamento/riattivazione delle infrastrutture ferroviarie e stradali, implementazione dell'efficienza energetica, promozione di progetti pilota per l'economia circolare nell'ambito di A.P.E.A., realizzazione o ammodernamento di infrastrutture locali per l'insediamento di attività produttive e relativo recupero di aree che per diverse vicissitudini erano state abbandonate.

Qui di seguito i LL.PP in programma per il triennio 2025_2027 suddivisi per settore di intervento.



È solo il caso di sottolineare che la rappresentazione grafica fotografa una situazione in costante evoluzione ed è quindi rappresentativa di un momento e che perciò le percentuali espresse sono soggette a cambiamenti anche significativi anche in periodi temporali brevi.

Nei precedenti piani industriali, già redatti in momenti di particolare complessità geopolitica abbiamo tratto degli insegnamenti utili a migliorare la *governance* del territorio nell'ottica delle esigenze palesate dal tessuto produttivo. Questa esperienza ha permesso infatti di pianificare nuove opportunità che mirano a meglio supportare il tessuto produttivo stesso.

Accanto alle manutenzioni sulle infrastrutture ferroviarie, stradali e marittime per una corretta conservazione del patrimonio e per prevenire il degrado delle aree industriali riducendo i costi a lungo termine, l'80% degli investimenti sono volti alla riqualificazione di spazi inutilizzati favorendo lo sviluppo economico locale creando nuove opportunità nelle due aree industriali (Monfalcone e Gorizia) che ad oggi evidenziano una forte domanda ed un utilizzo completo degli spazi disponibili creando difficoltà nello sviluppo di nuovi progetti.

Assecondando le caratteristiche delle due aree industriali, l'ente ha previsto interventi mirati per valorizzarne le specificità.

Nell'area del Lisert – area retroportuale di interconnessione Porto-Città, l'ente ha pianificato la costruzione di capannoni con un investimento di oltre 8.000.000 di euro destinati all'uso logistico, sfruttando la vicinanza al porto, ferrovia e autostrada, supportando lo sviluppo delle attività di trasporto e distribuzione.

Per l'area di Gorizia, invece caratterizzata dalla presenza di eccellenze industriali a livello internazionale, è stata prevista la realizzazione di un magazzino flessibile, per un investimento di oltre 1.300.00 euro, in grado di offrire alle imprese locali una maggiore flessibilità nella gestione degli spazi.

In relazione all'attenzione alle esigenze degli insediati non è superfluo ricordare che l'attività di monitoraggio a suo tempo partita ed effettuata attraverso dei documenti inviati alle aziende aventi il duplice scopo di informare sulle opportunità e/o normative in evoluzione e di conoscere le esigenze o le criticità indotte dal contesto, che è stata descritta nei precedenti piani, prosegue; anche se per motivi congiunturali diversi legati all'instabilità geo politica

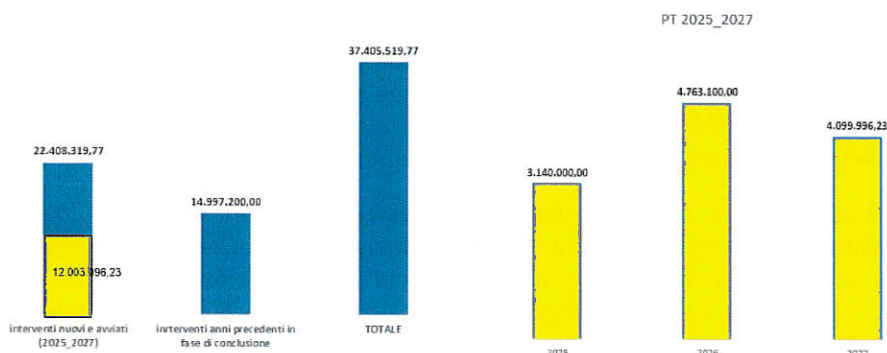
Molti economisti convengono sul fatto che, in tempi complessi, il ripristino della "normalità" sia già un ambizioso obiettivo primario a cui mirare, allo stesso tempo però, appare evidente che una vera accelerazione a tale virtuoso percorso deve essere accompagnata dalla capacità di essere estremamente flessibili e di osare oltre il consueto inutile ribadire che il sedimentarsi delle normative legate a passaggi burocratici e autorizzativi e la persistente, anche se comprensibile, volontà di mantenere vantaggi da parte di chi in questa situazione ha trovato terreni fertili non agevola in tal senso.

Nonostante quanto affermato conservi validità bisogna doverosamente ammettere, anche se con cautela per non incorrere in facili ottimismo, che segnali, in alcuni casi anche importanti, di ripresa e di nuova vitalità imprenditoriale ci sono ed a comprovarlo ci sono le cessioni di terreni per nuovi insediamenti o per ampliamento di aziende già presenti che però, almeno per il momento riguardano nicchie produttive rivolte a mercati che non conoscono crisi, come i beni di lusso, o che, come sempre succede, nei momenti contrazione di mercato trovano soprattutto per mancanza di concorrenti sbocchi ed opportunità nuove.

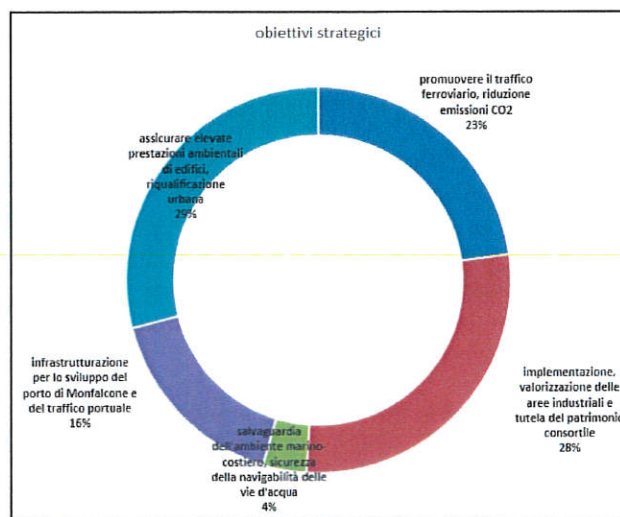
Per quanto nelle proprie possibilità, comunque la *governance* consortile cerca per quanto possibile e nei limiti della propria operatività di snellire, a favore degli insediati o insediandi, le procedure autorizzative o di avvallo di propria competenza e per quanto concerne il presente documento di redigere un programma industriale, coordinato con le politiche regionali di settore, volto a offrire infrastrutture al servizio dei territori sempre efficienti, riqualificare le aree industriali dal punto di vista ambientale, energetico e digitale, offrendo servizi stabili che vengano interpretati dalle aziende come un segnale "di appartenenza" al territorio.

Obiettivi strategici

Gli interventi che il Coseveg andrà a gestire nel triennio 2025-2027 ammontano a circa **12 milioni** di euro, ai quali si sommano 10,4 milioni di euro di opere già avviate che termineranno nel triennio 2025_27 ed altri 15 milioni di euro di interventi in fase di conclusione entro fine anno, per un ammontare complessivo di **37,4 milioni di euro**.



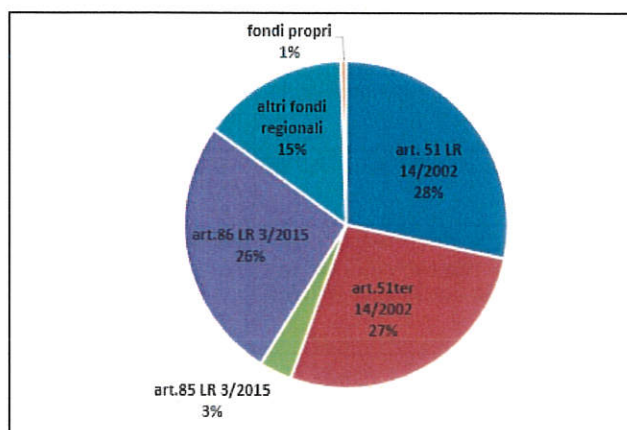
Gli obiettivi strategici⁵ si suddividono tra:



- **assicurare elevate prestazioni ambientali di edifici, infrastrutture e spazi aperti (29%)**: interventi di ampliamento dell'asilo inter-aziendale in area industriale dello Schiavetti-Brancolo (Staranzano) nell'ambito del welfare aziendale per fidelizzare le aziende insediate al proprio territorio; adeguamento/miglioramento sismico e norme antincendio nella casa di riposo di proprietà del Comune di Fogliano-Redipuglia nell'ambito del miglioramento dei servizi sociali e la riqualificazione del Canale Valentinis;
- **implementazione, valorizzazione delle aree industriali e tutela del patrimonio consortile (28%)**: interventi di nuova realizzazione dei capannoni già citati e gli interventi di manutenzione sugli immobili di proprietà consortile;
- **promuovere e incrementare il traffico ferroviario di merci (23%)**: lavori di riattivazione del raccordo ferroviario al servizio dell'area industriale Schiavetti-Brancolo che permetterà il 1° anno di movimentare circa 3000 carri carichi/anno rendendo più fluido e meno congestionato il traffico dei mezzi pesanti e i lavori di potenziamento del raccordo ferroviario Lisert a servizio della manovra ferroviaria presso il Porto di Monfalcone;
- **infrastrutturazione per lo sviluppo del Porto di Monfalcone e del traffico portuale (16%)**: in virtù dell'affidamento in delegazione amministrativa intersoggettiva che il Coseveg ha in essere con la Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, sentita l'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Orientale, gli interventi strutturali per lo sviluppo del Porto di Monfalcone volti a migliorare la qualità ambientale e paesaggistica quali la realizzazione della fognatura nera e infrastruttura digitale e ripristino manto stradale della banchina;
- **salvaguardia e miglioramento dell'ambiente marino-costiero (4%)**: in virtù dell'affidamento in delegazione amministrativa intersoggettiva al Coseveg, la Regione FVG ha affidato gli interventi manutentivi e infrastrutturali presso i porticcioli di competenza regionale: Cedas (Trieste), Santa Croce, Villaggio del Pescatore (Duino-Aurisina), Grado e Panzano (Monfalcone) atti a garantirne la messa in sicurezza.

⁵ Per corretta esplicazione sono compresi tutti gli interventi sia quelli pianificati per il prossimo triennio sia quelli già in essere per un ammontare complessivo di euro 37,4 milioni

Fonti di Finanziamento:



Come noto, il Consorzio ha promosso la modifica normativa che oggi permette di superare la modalità della convenzione per la realizzazione delle opere pubbliche per conto di enti territoriali diversi dalla Regione permettendo agli stessi di utilizzare la delegazione amministrativa intersoggettiva. La norma citata è inoltre integrata da un regolamento correlato che individua costi ed emolumenti dell'attività consortile e ciò ha facilitato notevolmente l'ottenimento dell'obiettivo di ampliare il raggio di azione consortile anche al di fuori dei territori di competenza, operando in sinergia con altri Enti locali ⁶, l'evoluzione di detta tipologia di operatività molto apprezzata ha portato una mole di lavoro prospettico ed acquisito tale da indurre a investire in un ampliamento della pianta organica con l'inserimento di due nuovi elementi di cui è in corso la selezione segnale a mio avviso importante in relazione alla "salute" e vivacità aziendale.

Si schematizzano di seguito gli interventi in forza delle specifiche normative sulla base delle quali gli stessi vengono eseguiti, siano essi novativi o volti a mantenere efficientemente fruibili e in sicurezza le aree industriali in termini di infrastrutturazione, completamento, ampliamento e manutenzione.

Delegazione amministrativa intersoggettiva ai sensi dell'art. 51 ter della LR 14/2002 s.m.i.

Ente	Oggetto dell'intervento	Obiettivo ambientale e strategico
Comune di Fogliano-Redipuglia (IN CORSO)	Interventi di adeguamento sismico e delle norme per il superamento delle barriere architettoniche della Casa di Riposo "De Gressi" di Fogliano-Redipuglia (€ 1.616.000)	Recupero e riqualificazione di un immobile
Comune di Monfalcone ⁷ (IN CORSO)	Riqualificazione del Canale Valentinis e aree limitrofe (€ 5.050.000)	Recupero e riqualificazione di un'area urbana

⁶ L.R. 6/2019 dd 30/04/2019 ha introdotto l'art. 51ter della LR 14/2002 e s.m.i.: gli enti locali possono affidare in delegazione amministrativa intersoggettiva la progettazione, esecuzione dei lavori pubblici ai consorzi di sviluppo economico locale che operano come Stazione Appaltante

⁷ Art. 7, co. 3 LR 25/2018 – Convenzione con il Comune di Monfalcone beneficiario dei contributi

Comune di Gorizia (IN CORSO)	Realizzazione di un parcheggio e struttura polifunzionale con copertura trasparente presso il Mercato all'ingrosso in via Boccaccio (GO) (€ 3.831.200)	Recupero e riqualificazione urbana
---------------------------------	--	------------------------------------

Delegazione amministrativa intersoggettiva ai sensi dell'art. 51 della LR 14/2002 s.m.i.

Oggetto dell'intervento	Obiettivo ambientale e strategico
Progettazione e realizzazione di interventi infrastrutturali per lo sviluppo del Porto di Monfalcone (€ 6.100.000)	Interventi infrastrutturali per lo sviluppo delle aree portuali
Interventi manutentivi e infrastrutturali presso i porticcioli di competenza regionale (€ 1.370.000)	Messa in sicurezza dei porticcioli
Progettazione e realizzazione di interventi infrastrutturali per lo sviluppo del porto di Monfalcone, implementazione del raccordo ferroviario al servizio dell'area industriale del Lisert (€ 3.000.000)	Incremento del traffico merci su rotaia

Altri fondi regionali

Oggetto dell'intervento	Obiettivo ambientale e strategico
Interventi di manutenzione per la riattivazione del raccordo ferroviario in zona Schiavetti-Brancolo (€ 4.900.000)	Ammodernamento e manutenzione di un'infrastruttura ferroviaria e avvio del traffico ferroviario merci nell'area industriale dello Schiavetti-Brancolo migliorando la logistica e sostenibilità ambientale
Ampliamento della scuola per l'infanzia sita a Staranzano (€ 346.861,54)	Welfare aziendale

ART.85 e ART. 86 L.R. 3/2015

Interventi di manutenzione delle strade e ferrovie di proprietà consortile nelle aree industriali Lisert, Schiavetti-Brancolo e Gorizia (€ 800.000)	Salvaguardia del patrimonio consortile per la messa sicurezza stradale, ferroviaria, per la tutela ambientale e paesaggistica delle aree industriali
realizzazione di nuovi capannoni magazzini in via Terza Armata z.i. Lisert a Monfalcone (€ 8.333.096,23)	Aumento dell'attrattività dell'area con nuove opportunità di insediamento - nuovi spazi per creare le condizioni dello sviluppo del settore "economia del mare" (servizi logistici-portuali - nautica)
Realizzazione di un capannone di deposito multiplo in area industriale di Gorizia (€ 1.300.000)	Introduzione di nuove formule di sfruttamento degli spazi ai fini di un supporto logistico estremamente flessibile e tecnologicamente innovativo.

Informazioni più dettagliate sono reperibili nel PT 2025-2027

Gli obiettivi a breve termine dell'operatività dell'ente restano invariati e vedono il consorzio impegnato nella promozione di insediamenti attraverso la vendita/acquisto di aree industriali, nel monitoraggio degli edifici dismessi per un eventuale recupero, nella manutenzione/ammodernamento delle infrastrutture viarie, ferroviarie e delle vie d'acqua presenti nei territori consortili, nella tutela del patrimonio immobiliare e mobiliare consortile, nei servizi.

Per quanto riguarda questi ultimi il Consorzio è in grado di effettuare: progettazione non specialistica, direzione lavori, RUP, **Stazione Appaltante classificata in base al nuovo codice**

degli appalti LP 1 e FS 1 quindi sia per opere che per forniture e servizi ad importo illimitato, verifiche e validazioni progettuali, collaudo amministrativo ed altro per tutte le opere dirette o affidate in delegazione amministrativa intersoggettiva.

Nuovi insediamenti, incrementi di patrimonio e realizzazioni

La promozione delle aree consortili ha portato alla sottoscrizione di opzioni da finalizzare e contratti per la cessione di lotti per nuovi insediamenti: dall'inizio del 2024 al momento della stesura della presente relazione è stato venduto un lotto di mq. 18.320 alla Alpha Yachts srl⁸, un altro lotto di mq 27.824 alla Coveme Spa⁹ e si è proceduto all'acquisto di un lotto di mq 6.875 in zona industriale del Lisert.

A quanto sopra si aggiunge una locazione per 6.400 mq alla CENERGY e come detto è stata sottoscritta un'opzione per mq 13.932 in zona Lisert con azienda del comparto nautico.

Oltre a ciò per completezza di informazione è in corso di valutazione la concessione di ulteriori due opzioni per un totale di circa 90.000 mq su terreni in zona Schiavetti Brancolo.

Oltre a quanto attuato quindi ci sono ulteriori accordi di prospettiva che danno grande tranquillità sul trend positivo dei bilanci consortili ciò permetterà di proseguire nel prossimo biennio una politica di acquisizione ed implemento delle aree di proprietà consortile da attuarsi attraverso l'acquisto delle aree di completamento nella zona di Schiavetti Brancolo essendo sia Gorizia che Lisert sostanzialmente completate ed in relazione a ciò in queste ultime ci si concentrerà su operazione di recupero e/o riconversione dei fortunatamente pochi immobili dismessi presenti .

In relazione a ciò il consorzio ha acquisito un'area in zona Lisert via Terza Armata a completamento di una proprietà consortile limitrofa ed ha avviato la progettazione per la realizzazione di un grande nuovo capannone compartimentabile di grandi dimensioni dedicato alla logistica o ad attività produttive per un intervento complessivo del valore di oltre 8.000.000 di euro.

Oltre a ciò, prosegue l'iter per la realizzazione a Gorizia un capannone con una nuova modalità di utilizzo a deposito multiplo per un valore di circa euro 1.300.000. Tale modalità di utilizzo prevede la suddivisione del capannone realizzato in magazzini di varia metratura singolarmente autonomi per accesso ed utilizzo locabili anche per periodi di breve durata, detta modalità operativa sta prendendo piede in diverse regioni, ed è molto apprezzata dalle aziende, soprattutto per la sua flessibilità che permette di far fronte ad esigenze di stoccaggio momentaneo. Il consorzio ha già avviato contatti con aziende leader del mercato in questo campo che potrebbero occuparsi della gestione dell'intervento.

Viabilità di accesso, distribuzione e transito stradale, ferroviario e vie d'acqua

- Gestione e controllo delle pratiche amministrative di autorizzazione al transito eccezionale lungo le arterie di proprietà e persegue il proprio fine istituzionale garantendo un buon livello di efficienza e sicurezza delle infrastrutture;
- Manutenzione delle infrastrutture viarie delle aree industriali e implemento della sicurezza delle stesse, inclusi i lavori di realizzazione di P.L. con SOA nonché di segnaletica direzionale, orizzontale e verticale per una migliore sicurezza stradale;
- Controllo e manutenzione dei raccordi ferroviari di proprietà consortile: il Consorzio è proprietario di circa 26 km di rete ferroviaria al servizio delle aree industriali del Lisert e Schiavetti-Brancolo ricadenti nei comuni di Monfalcone e Staranzano.

⁸ Azienda nautica realizzazione di yachts da 100 a 150 piedi

⁹ Produzione di film in poliestere

- Manutenzione del canale di accesso alle marine e cantieri investendo nella naturale vocazione verso l'Economia del Mare del canale Est-Ovest dell'area Lisert mediante opere di dragaggio che anche per il prossimo triennio troveranno un finanziamento ad hoc da parte della Regione che ha dimostrato negli ultimi tempi, anche per l'azione congiunta di consorzio e comune di Monfalcone, grande sensibilità per l'argomento.

Gestione delle reti

- Gestione ammodernamento e manutenzione della rete per una corretta illuminazione stradale a beneficio della sicurezza della circolazione e delle aree sempre prestando la dovuta attenzione alle problematiche di inquinamento luminoso. Allo stato attuale il 50% dell'illuminazione pubblica delle strade di proprietà consortile è a Led, il 15% è oggi in fase di sostituzione e il 35% sono lampade che sono soggette a *relamping* nel prossimo periodo.

Connettività e supporto

- Tutte le aree industriali sono interamente infrastrutturate con fibra ottica per collegamenti efficienti e veloci e mai come in questo periodo fondamentali per la continuità lavorativa delle aziende;

- Il Consorzio ha in imminenza la realizzazione, recentemente finanziata, del cablaggio in fibra ottica delle aree portuali; tale opera sfrutta l'intervento legato alla realizzazione della condotta per le acque nere, anch'essa affidata dalla Regione al consorzio, in area portuale;

- Il piano di comunicazione del Coseveg mira a supportare le attività produttive locali attraverso la diffusione di informazioni in tempo reale, anche tramite i social media ed è strutturato in modo da fornire informazioni utili e aggiornate alle aziende per aiutarle a prendere decisioni informate, facilitare l'accesso a servizi e opportunità e migliorare la loro competitività.

Allo stato attuale il Coseveg ha in essere alcune collaborazioni con altre realtà istituzionali (sia a livello regionale che nazionale) per fornire agli operatori economici informazioni in campo economico, ambientale e di innovazione tecnologia, oltre a sfruttare le piattaforme social per assicurare la massima visibilità delle informazioni diffuse (rassegna stampa). Il nostro obiettivo è la pubblicazione di notizie in modo costante e regolare in modo da ampliare anche la rete di aziende, enti, professionisti, associazioni di categoria che ci seguono.

- Pare il caso di ricordare che ormai due anni fa è partita a livello regionale l'attività di ricognizione di capannoni/lotti dismessi nelle aree D1 D2 e D3, ormai conclusa la prima tornata, dato l'estremo interesse dei dati raccolti dai consorzi ognuno per i territori assegnati e le possibili prospettive di sviluppo nell'abito di risparmio del territorio che ha visto un'ulteriore tornata con target ridotti a livello dimensionale e conclusasi lo scorso mese di luglio, anche quest'ultima ricerca funzionale alla implementazione del Masterplan da parte della Regione FVG tale ulteriore ricognizione ha evidenziato la virtuosità delle aree di Monfalcone e Staranzano nelle quali sostanzialmente è presente un solo sito dismesso di dimensioni rilevanti mentre un po' più critica è la situazione di Gorizia dove i siti dismessi sono diversi. Per quanto concerne quelli di proprietà consortile, si è felicemente concluso il recupero dell'area ex Zulli trasformata in un *greenfield* sul quale verrà realizzato un nuovo centro logistico da parte di un'impresa leader presente, mentre per quelli privati bisognerà attendere le determinazioni regionali sull'eventuale finanziamento di interventi di acquisto, di recupero e reimmissione sul mercato.

- Per quanto concerne le ZLS (Zone Logistiche Semplificate) non siamo ancora alla loro completa attuazione per qualche residua problematica di carattere normativo attuativo, per quanto concerne il consorzio comunque come a suo tempo detto ha completamente e con piena soddisfazione dei competenti uffici regionali attuato quanto richiesto in relazione all'individuazione delle aree, ovviamente in stretta collaborazione con i comuni interessati ai

quali spettava l'imprimatur, siamo quindi in attesa delle chiare definizioni normative che permettano di proporre e sfruttare a pieno questa nuova importante opportunità.

- A questo proposito va comunque citato, anche se ancora non compiuto dal punto di vista regolamentare, il DPCM n. 40 dd 04.03.2024 con cui sono state approvate le ZLS¹⁰ – zone logistiche semplificate in cui saranno previste misure di semplificazione quali: agevolazioni sul credito di imposta, riduzione dei tempi per il rilascio delle autorizzazioni, parerei. Nulla osta anche ambientali (AUA, AIA, VAS, VIA) riduzione dei tempi per l'accesso a costruire, agevolazioni per R&S, gestione ambientale ed energetica, transizione digitale.

- L'Ente prosegue nella sua politica di sostegno "indiretto" dei livelli occupazionali attraverso la promozione di nuovi insediamenti che ovviamente hanno come positiva conseguenza l'incremento di forza lavoro nonché di promozione e sostegno alle aziende attraverso la fornitura di servizi che supportino la competitività delle stesse e che accrescano un senso di appartenenza al territorio e ciò nella convinzione che i canali di supporto che a torto od a ragione, vengono da alcuni ritenuti di contorno siano in realtà servizi di "soccorso" importanti come il desk finanziamenti regionali o l'informazione su opportunità di mercato che possono divenire aspetti aziendali importanti.

Servizi Ambientali

- Il Consorzio non opera direttamente nella gestione/raccolta dei rifiuti urbani/speciali nelle aree industriali di competenza in quanto affidate al servizio pubblico/terzi a seconda della tipologia del rifiuto. Eventuali anomalie o problematiche in merito, riscontrate durante i sopralluoghi degli uffici consortili, sono segnalate alle autorità competenti o in caso di abbandono di rifiuti su aree di proprietà consortile l'ente, una volta effettuate le analisi, affida l'incarico a produttori di rifiuti speciali iscritti all'Albo nazionale gestori ambientali.

- Nel luglio 2024 il Coseveg ha rinnovato la certificazione Emas IV (Reg. CE 1221/2009 agg. Reg. 2026/2018) per il triennio 2024-2027 e relativo aggiornamento della ISO 14001:2015/Amd 1:2024 impegnandosi a implementare il proprio sistema di gestione ambientale consolidando gli obiettivi raggiunti e fissandone di nuovi in coerenza con il Piano Industriale che mira a rispondere in modo proattivo ai cambiamenti normativi, tecnologici e di mercato. L'adozione dei criteri ambientali è integrata in tutti i processi gestionali e progettuali del Consorzio cercando di perseguire le best practice per una gestione sostenibile ricercando soluzioni progettuali ed eco-sostenibili che siano concretamente misurabili (come ad esempio la riqualifica a led delle strade di proprietà consortile).

Gestione dell'energia

- Il Consorzio non offre servizi di erogazione energia alle aziende insediate in quanto l'energia rinnovabile prodotta è utilizzata per autoconsumo, ma incentiva la diffusione degli impianti fotovoltaici come fonte di energia rinnovabile. L'ente è proprietario di 9 impianti fotovoltaici di cui due a terra (di potenza kW 20 + kW 10) che, come detto, forniscono energia ai pali di illuminazione pubblica, un ufficio, un capannone telonato per il ricovero dei mezzi ferroviari presenti nel piazzale intermodale per lo scambio gomma-rotaia in zona industriale del Lisert e che hanno permesso di dismettere due utenze di illuminazione in una strada consortile con ovvi benefici ambientali ed economici. L'impianto a terra di cui sopra presenta dei saldi positivi, mentre i restanti impianti, di dimensioni inferiore, permettono un risparmio in bolletta.

¹⁰ 240 ettari a Monfalcone, 85 ettari a Staranzano e 51 ettari a Gorizia

Al momento della stesura del presente atto si sono conclusi i lavori di installazione dell'impianto FV di kW 21,686 al servizio della sede legale consortile. Questo impianto consente la misurazione in tempo reale della produzione e consumo di energia tramite un'applicazione dedicata favorendo così un monitoraggio continuo e trasparente delle performance energetiche.

Oltre a ciò, come precedentemente accennato, il Consorzio continua ad impegnarsi nell'approfondimento della evoluzione normativa sulle CER e sulle eventuali possibilità di applicazione delle stesse pur con la difficoltà di classificazione aziendale.

Know-how che una volta acquisito potrà, oltre che essere utilizzato dal consorzio stesso, essere impiegato per guidare le imprese insediate alla realizzazione di loro comunità energetiche che le aiutino a far fronte all'attuale situazione da un lato ma anche che contribuiscano a trasformare l'area industriale in un'area meno energivora possibile.

Trattamento dei rifiuti liquidi e dei fanghi

- Il Consorzio è proprietario di un impianto di trattamento/recupero fanghi di dragaggio in zona Lisert dato in locazione a società autorizzata per la gestione dei rifiuti tale impianto si integra nella filiera dragaggi ed è di grandissima importanza per l'aspetto logistico trovandosi a poca distanza dai siti dei dragaggi manutentivi di cui il consorzio da anni si occupa sia per il notevole risparmio che la Regione, che finanzia in delegazione amministrativa dette opere, ha in quanto il consorzio in qualità di proprietario gode di tariffe agevolate per lo smaltimento che altrimenti avrebbero un costo decisamente superiore. Questa situazione di vantaggio competitivo deve in futuro essere maggiormente sfruttata infatti continuano i colloqui per capire quali sono le possibilità di trasformare l'impianto, con i dovuti investimenti, in un hub per il trattamento dei fanghi a livello regionale o addirittura triveneto cosa della quale il consorzio si gioverebbe in quanto, essendone proprietario gode di un aggio sui quantitativi di fango trattati.

Promozione e costituzione A.P.E.A.

Il Consorzio prosegue nella partecipazione ai tavoli tecnici organizzati dalla Regione FVG – Direzione Ambiente per favorire la trasformazione degli agglomerati industriale in APEA¹¹.

Il Coseveg ha terminato la 1^a fase del Progetto Pilota¹² di raccolta dati, forniteci dagli enti competenti quali Regione FVG ed ARPA, sulle matrici ambientali a livello di aree industriali partendo dall'analisi ambientale iniziale del consorzio.

Il nostro tessuto industriale è caratterizzato da una predominanza di PMI e da un'eterogeneità settoriale che rappresenta allo stesso tempo sia una sfida che un'opportunità per il prosieguo della fase successiva di APEA: una sfida perché rende complesso il coordinamento tra le diverse imprese per promuovere azioni collettive come la gestione condivisa dei rifiuti. Per il proseguimento del progetto Pilota il Coseveg proseguirà con la raccolta dati a livello di singole aziende che aderiranno al progetto, individuando il perimetro dell'area oggetto di qualificazione presso il Polo nautico presente lungo il Canale Est-Ovest (Lisert – Monfalcone).

L'eterogeneità settoriale rappresenta anche un'opportunità perché la varietà di imprese (presenti anche all'interno dello stesso polo nautico che comprende l'intera *supply chain* del settore) può stimolare collaborazioni, sinergie che si potrebbe tradurre in progetti comuni per l'ottimizzazione delle risorse.

Progettualità per il prossimo triennio: sviluppare forme di simbiosi industriale (nello specifico sottoprodotti), valutare modelli comuni per misurare l'impronta carbonio – *c.d. carbon footprint*

¹¹ Ai sensi del Regolamento approvato con DPR 10.10.2022, n.0122/Pres. in attuazione di quanto previsto dall'art. 8 della LR 3/2015 – fase pilota di durata triennale e decorre dall'entrata in vigore del Regolamento.

¹² La fase pilota ha durata triennale e decorre dall'entrata in vigore del Regolamento

per una maggior controllo e riduzione di emissioni in atmosfera, valutare un “*sandbox*” progettuale per il recupero della vetroresina in ambito nautico.

Ciò detto APEA ha quindi come obiettivo ultimo quello di ottenere un territorio industriale in cui ambiente e competitività industriale siano in sinergia, promuovendo l’economia circolare

Sono in corso continui contatti sia con gli uffici regionali preposti che con altri consorzi promotori di progetti pilota per monitorare il progresso dell’iniziativa ed i risultati concreti “messi a terra” la Regione dal canto suo si farà promotrice di incentivi premiali a livello di punteggi nelle graduatorie di finanziamento per le aziende partecipanti al progetto APEA stesso.

Conclusioni

In base a quanto esposto ed a quanto si palesa nei documenti a corredo del presente, che analizzano sia in termini attuali che in prospettiva di previsione le opere e gli aspetti economico-finanziari legati alle attività consortili, ritengo si possa affermare che la strada intrapresa con le innovazioni introdotte, seppur nel rispetto delle attività tipiche del consorzio, è quella giusta e la si sta percorrendo di buon passo nell’auspicio che l’incertezza geopolitica ed i conflitti in essere non complichino il panorama economico e d’impresa e non abbia ripercussioni anche sulle attività consortili.

I risultati economici che hanno portato negli ultimi anni a bilanci sempre in attivo, al consolidamento dell’immagine del consorzio come punto di riferimento per il supporto, alla realizzazione di opere pubbliche dimostrano che la credibilità del Consorzio e delle donne e degli uomini che vi lavorano è indiscussa a questo proposito mi sia permesso dire che anche la decisione di implementare l’organico è un forte segnale di salute e della volontà dell’ente di perseguire risultati sempre più importanti .

Nel recente passato, le aree industriali hanno registrato una stagnazione, ora si sta registrando una ripresa dell’economia dimostrata dall’aumento di richieste di informazioni per acquisto nuovi lotti o ampliamenti per aziende già esistenti ed è arduo ma precipuo compito del Consorzio far sì, mettendo in campo tutte le peculiarità a disposizione, che tale positivo trend, quantomeno per le aree di competenza, non abbia rallentamenti. Pur nella serenità dovuta a quanto sopra esposto non possiamo nascondere, né sarebbe responsabile farlo, che la situazione al momento comunque non è ancora delle più rosee e che conseguentemente il prossimo triennio si presenterà, a meno di repentini cambiamenti possibili alla luce dell’esperienza degli ultimi anni, ancora complesso. Ciò però non spaventa perché le solide basi e le certe prospettive consortili sono garanzia di una progressione e di un trend positivo che continuerà, certo ci si troverà ad affrontare un mercato in rapido cambiamento e certamente non con un’effervescenza eclatante ma i segnali positivi ci sono, risultati stanno a dimostrarlo, e la nostra struttura è pronta a coglierli.

Ciò detto ritengo si possa guardare al futuro, pur conservando una corretta prudenza, con ottimismo perché continuando a fare tutto il possibile per sostenere il tessuto economico dei nostri territori i risultati sono confortanti e ci permettono in prospettiva di continuare perseguire, oltre ai più volte citati obiettivi, un programma di acquisizioni al fine di espandere le aree di proprietà da urbanizzare.

Sono certo che i soci, i componenti il consiglio di amministrazione e le istituzioni regionali preposte al controllo sulla validità dell’operato consortile non potranno che convenire su questa mia valutazione.

I tempi periodi complessi che stiamo vivendo non sono ancora terminati e vanno comunque ricordati per contestualizzare i buoni risultati che sottolineano ed evidenziano la capacità dimostrata dalla struttura di sapersi adattare alle nuove situazioni e di essere in grado di proseguire comunque per il conseguimento degli obiettivi consortili.

In definitiva ritengo che noi tutti possiamo ritenerci soddisfatti e guardare al futuro, che speriamo essere in tempi accettabili di ritrovata normalità, con fiducia sia per la solidità economica del consorzio che per la dedizione e la capacità professionale delle donne e degli uomini che vi lavorano che ritengo di fondamentale importanza ringraziare in quanto la loro opera sta alla base dei positivi risultati che vi ho illustrato.

IL PRESIDENTE
dott. Fabrizio Russo



Monfalcone, 19 settembre 2024

DETTAGLIO POSTE CONTABILI		2025	2026	2027
A.1	RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI			
	di natura commerciale			
	Vendita aree	1.134.897,00	24.561,00	24.561,00
	Locazione beni immobili	1.022.452,00	1.004.103,00	975.224,00
	Locazione beni mobili	136.600,00	137.493,00	101.671,00
	Prestazioni servizi	45.000,00	45.000,00	45.000,00
	Recupero oneri da imprese insediate	24.000,00	24.000,00	24.000,00
	di natura istituzionale	2.362.949,00	1.235.157,00	1.170.456,00
	Prestazioni servizi			
	delega Comune di Gorizia per interventi su parcheggio di via Boccaccio (OP.228)	400.000,00	0,00	0,00
	delegazione per interventi infrastrutturali per lo sviluppo del Porto di Monfalcone (OP.213-OP.214)	4.014.714,00	2.033.333,00	0,00
	interventi manutentivi presso i porticcioli FVG (OP.232)	1.370.000,00	0,00	0,00
		5.784.714,00	2.033.333,00	0,00
		8.147.663,00	3.268.490,00	1.170.456,00
	Ricavi delle vendite e delle prestazioni			
A.5	ALTRI RICAVI E PROVENTI			
	di natura istituzionale			
	Contributi in c/esercizio			
	manutenzione delle infrastrutture di urbanizzazione primaria su fondi art.85 L.R. 3/2015 (OP.230)	218.984,00	0,00	0,00
	manutenzione delle strade del COSEVEG su fondi art.85 L.R. 3/2015	300.000,00	0,00	0,00
	analisi fattibilità realizzazione Centro Promozione Sicurezza su fondi art.8 L.R. 26/2020 (OP.96)	5.129,00	0,00	0,00
	identificazione e monitoraggio delle APEA - 2023	1.015,00	1.015,00	1.015,00
	identificazione e monitoraggio delle APEA - 2024	10.000,00	10.000,00	10.000,00
	Altri ricavi e proventi	535.128,00	11.015,00	11.015,00
	a) di natura commerciale			
	contributi in c/impianti ottenuti su fondi regionali e comunitari	1.127.601,00	1.142.802,00	1.201.361,00
	concessioni attive per uso suolo e impianti	10.287,00	4.497,00	4.431,00
	rimborsi spese anticipate dal Consorzio per contrattualistica	20.000,00	20.000,00	20.000,00
	plusvalenza vendita beni strumentali	1.200.000,00	1.235.200,00	1.300.000,00
		2.357.888,00	2.402.499,00	2.525.792,00
	b) di natura istituzionale			
	contributi in c/capitale			
	manut.ne infrastrutture di urbanizzazione primaria - fondi art.85 L.R. 3/2015 (OP.230) - manut.verde	125.518,00	0,00	0,00
		125.518,00	0,00	0,00
	Altri ricavi e proventi	3.018.534,00	2.413.514,00	2.536.807,00
	TOTALE A - VALORE DELLA PRODUZIONE	11.166.197,00	5.682.004,00	3.707.263,00

		DETTAGLIO POSTE CONTABILI		
		2025	2026	2027
B.6	COSTO PER MATERIE PRIME E MERCI			
	a) di natura commerciale			
	Acquisto aree	250.000,00	250.000,00	250.000,00
	b) di natura istituzionale			
	manutenzione delle infrastrutture di urbanizzazione primaria su fondi art.85 L.R. 3/2015 (OP.230)	218.984,00	0,00	0,00
	manutenzione delle strade del COSEVEG su fondi art.85 L.R. 3/2015	300.000,00	0,00	0,00
	Costo per materie prime	768.984,00	250.000,00	250.000,00
B.7	COSTI PER SERVIZI			
	a) di natura commerciale			
	Energia elettrica, acqua, gas	220.000,00	222.200,00	224.422,00
	Servizi di pulizia immobili e di vigilanza	21.333,00	21.546,00	21.761,00
	Telefoniche	5.823,00	5.881,00	5.939,00
	Consulenze e collaborazioni	50.000,00	50.000,00	50.000,00
	Compensi Consiglio di Amministrazione (compresi oneri previdenziali)	55.323,00	55.323,00	55.323,00
	Compensi Collegio Revisori (compresi oneri previdenziali)	32.171,00	32.171,00	32.171,00
	Premi di assicurazioni	100.000,00	100.000,00	100.000,00
	Manutenzioni/riparazioni	274.384,00	75.099,00	75.214,00
	Servizi e spese promozionali	1.000,00	1.000,00	1.000,00
	Prestazioni di servizi	6.720,00	6.720,00	6.720,00
	Servizi vari	1.500,00	1.500,00	1.500,00
	b) di natura istituzionale	768.294,00	571.440,00	574.050,00
	manut.ne infrastrutture di urbanizzazione primaria - fondi art.85 L.R. 3/2015 (OP.230) - manut.verde	125.518,00	0,00	0,00
	prestazioni di servizi	125.518,00	0,00	0,00
	delega Comune di Gorizia per interventi su parcheggio di via Boccaccio (OP.228)	400.000,00	0,00	0,00
	delegazione per interventi infrastrutturali per lo sviluppo del Porto di Montalcone (OP.213-OP.214)	4.014.714,00	2.033.333,00	0,00
	interventi manutentivi presso i porticcioli FVG (OP.232)	1.370.000,00	0,00	0,00
		5.784.714,00	2.033.333,00	0,00
	costo per servizi di natura istituzionale	5.910.232,00	2.033.333,00	0,00
	Costi per servizi	6.678.486,00	2.604.773,00	574.050,00

DETTAGLIO POSTE CONTABILI		2025	2026	2027
B.8	COSTI PER GODIMENTO BENI DI TERZI			
	di natura commerciale			
	a) concessioni beni di terzi (locazione fabbricati/uffici/spazi pubblici)	400,00	400,00	400,00
	b) concessioni beni di terzi (parcheggio via Marconi e diritto d'uso)	4.086,00	704,00	711,00
	c) concessioni argini e specchi acque	24.144,00	24.311,00	24.479,00
	d) concessioni aree demaniali	93.015,00	93.920,00	94.835,00
		121.645,00	119.335,00	120.425,00
B.9	COSTI PER IL PERSONALE			
	di natura commerciale	931.898,00	942.742,00	964.619,00
		931.898,00	942.742,00	964.619,00
B.10	AMMORTAMENTI			
	di natura commerciale	1.418.894,00	1.390.494,00	1.437.020,00
B.11	VARIAZIONE DELLE RIMANENZE			
	di natura commerciale	30.150,00	-250.000,00	-250.000,00
B.14	ONERI DIVERSI DI GESTIONE			
	di natura commerciale			
	Spese associative	13.993,00	13.993,00	13.993,00
	Imposte e tributi	221.498,00	223.623,00	225.748,00
	Spese di rappresentanza	4.000,00	4.000,00	4.000,00
	Spese di trasferimento organi sociali	5.000,00	5.000,00	5.000,00
	Spese viaggi e trasferimento consulenti	500,00	500,00	500,00
	Spese varie ufficio	7.000,00	7.000,00	7.000,00
	Altri costi	2.500,00	2.500,00	2.500,00
		254.491,00	256.616,00	258.741,00
	TOTALE B - COSTO DELLA PRODUZIONE	10.204.548,00	5.313.960,00	3.354.855,00
	DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	961.649,00	368.044,00	352.408,00
C.16	PROVENTI FINANZIARI			
	di natura commerciale	120.000,00	120.000,00	120.000,00
C.17	ONERI FINANZIARI			
	di natura commerciale	5.434,00	5.121,00	4.804,00
	TOTALE C	114.566,00	114.879,00	115.196,00
	RISULTATO D'ESERCIZIO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B-C)	1.076.215,00	482.923,00	467.604,00
	IMPOSTE SUL REDDITO	375.036,00	164.526,00	168.700,00
	RISULTATO D'ESERCIZIO DOPO LE IMPOSTE	701.179,00	318.397,00	298.904,00

BUDGET FINANZIARIO 2025-2027
FABBISOGNO FINANZIARIO NETTO

	2025	2026	2027
Fondo presunto iniziale di cassa	€ 6.000.000,00	€ 6.612.033,00	€ 6.799.050,00
A) ENTRATE			
Contributi regionali e delegazioni	€ 11.395.942,00	€ 8.535.365,00	€ 4.286.978,00
Prestazioni servizi	€ 1.169.622,00	€ 1.152.166,00	€ 1.087.465,00
Proventi finanziari	€ 120.000,00	€ 120.000,00	€ 120.000,00
Crediti fiscali	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Vendita aree	€ 1.086.960,00	€ 0,00	€ 0,00
Vendita immobili	€ 1.155.047,00	€ 1.150.533,00	€ 1.291.157,00
Mutui	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Recupero oneri da insediate	€ 24.000,00	€ 24.000,00	€ 24.000,00
Altri proventi	€ 25.314,00	€ 22.842,00	€ 22.870,00
	€ 14.986.885,00	€ 11.004.926,00	€ 6.834.470,00
B) USCITE			
Organi istituzionali	€ 92.494,00	€ 92.494,00	€ 92.494,00
Personale	€ 866.898,00	€ 876.742,00	€ 865.619,00
Spese generali	€ 399.656,00	€ 402.127,00	€ 404.622,00
Oneri finanziari per mutui	€ 74.320,00	€ 33.883,00	€ 10.790,00
Quote capitate mutui	€ 1.173.618,00	€ 737.234,00	€ 284.370,00
Imposte e tributi	€ 596.534,00	€ 388.149,00	€ 394.446,00
costo godimento beni terzi	€ 121.645,00	€ 119.335,00	€ 120.425,00
Acquisto beni mobili	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Acquisto beni immobili	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Manutenzioni	€ 274.384,00	€ 75.099,00	€ 75.214,00
Oneri finanziari diversi	€ 1.700,00	€ 1.700,00	€ 1.700,00
Opere pubbliche	€ 10.478.890,00	€ 7.796.433,00	€ 4.089.986,00
Prestazione servizi	€ 6.720,00	€ 6.720,00	€ 6.720,00
Acquisto aree	€ 250.000,00	€ 250.000,00	€ 250.000,00
Debiti diversi	€ 27.993,00	€ 27.993,00	€ 27.993,00
	€ 14.374.852,00	€ 10.317.909,00	€ 6.674.391,00
Fondo presunto finale di cassa	€ 6.612.033,00	€ 6.799.050,00	€ 6.959.129,00

Allegato al Piano Industriale 2025-2027

RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO
AL CONTO ECONOMICO E BUDGET FINANZIARIO 2025-2027
 (art.80 comma 1 della L.R.3/2015)

Premesso che il comma 3 dell'art.79 della L.R. 3/2015 prevede che gli interventi finanziati con fondi pubblici siano oggetto di separata annotazione contabile, la presente relazione illustra le poste contabili presenti nel documento previsionale del Consorzio, con dettaglio delle finalità istituzionali e commerciali.

CONTO ECONOMICO

A - VALORE DELLA PRODUZIONE

A 1) RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

di natura commerciale

2025	2026	2027
euro 2.362.949	euro 1.235.157	euro 1.170.456

Vendita aree:

Nel valore del 2025 sono ricomprese le vendite di due lotti industriali di complessivi mq. 23.132 per nuovi insediamenti in zona Lisert a Monfalcone, di cui sono stati sottoscritti i relativi contratti di opzione di acquisto di immobile.

Per memoria si evidenzia che, in considerazione che le aree sono considerate "bene merce" non "beni ammortizzabili", al momento della vendita si procede alla relativa contabilizzazione del corrispettivo pattuito, IVA esclusa, nella voce A1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni del Conto Economico e alla conseguente registrazione in diminuzione del valore dei mq. dei terreni venduti valutati al costo medio delle aree dell'anno precedente (cfr. anche su Costo per materie prime e Rimanenze aree rispettivamente alle successive voci B6 - Per materie prime e B11- Variazioni delle rimanenze).

Inoltre nella voce sono anche riportati le quote annuali di competenza pari ad euro 24.561,00 di alcuni contratti per diritti di superficie sottoscritti dall'ente incorporato Consorzio CSIA di Gorizia.

Locazione beni immobili:

La previsione è stata fatta considerando i contratti di locazione in essere su immobili di proprietà del Consorzio, la loro durata ed eventuali aggiornamenti ISTAT dei canoni.

Locazione beni mobili:

Sono considerati, in quanto sottoscritti i relativi contratti, gli utilizzi di un locomotore, di tre locotrattori e di un mezzo sollevatore a supporto delle attività produttive.

Prestazioni di servizi:

Sono stati imputati i ricavi presunti relativi al contributo in conto scambio sul posto, riconosciuto dal GSE per l'energia, prodotta da impianti fotovoltaici di proprietà del Consorzio, immessa in rete e dalla cartellonistica direzionale nelle aree industriali.

Sulle prestazioni rese per fini istituzionali si riferirà in seguito.

Recupero oneri da imprese insediate:

Il Consorzio sostiene durante l'anno le spese per la gestione delle aree industriali, quali i servizi d'illuminazione, la pulizia delle strade, la manutenzione delle opere infrastrutturali e del verde nelle aree industriali di competenza, che non sono coperte da contributi pubblici. Come in passato, per le aree monfalconesi l'ente ha previsto di continuare a richiedere il concorso nelle spese citate da parte delle sole imprese insediate, che hanno sottoscritto con il Consorzio tale obbligo in fase di rogito notarile per la compravendita area. Per le spese sostenute nelle aree industriali goriziane verrà richiesto il rimborso secondo regolamento in essere con il CSIA di Gorizia e conosciuto dalle imprese goriziane. La somma iscritta fa riferimento al recupero pro-quota.

di natura istituzionale

2025	2026	2027
euro 5.784.714	euro 2.033.333	euro 0

Sono stati imputati a bilancio i ricavi, noti per importo in questa data, i cui interventi sono riportati nel Programma Triennale dei Lavori Pubblici, per lo svolgimento di incarichi già assunti con la Regione FVG e per enti locali in delegazione amministrativa intersoggettiva, e precisamente:

- dal Comune di Gorizia con convenzione del 16 gennaio 2024 ai sensi dell'art.51 ter della LR14/2002 per la realizzazione dell'intervento denominato "Piazza con copertura trasparente e parcheggio raso presso l'ex mercato all'ingrosso in via Boccaccio" (OP.228) per euro 400.000,00 nel 2025;
- dalla Direzione centrale infrastrutture e territorio con decreto n.5108 del 18 dicembre 2020 per progettazione e realizzazione di interventi infrastrutturali per lo sviluppo del Porto di Monfalcone (OP.213-OP.214) per euro 4.014.714,00 nel 2025, euro 2.033.333,00 nel 2026;
- dalla Direzione centrale infrastrutture e territorio con decreto n.58987 del 30 novembre 2023 per interventi manutentivi e infrastrutturali presso i porticcioli di competenza regionale (OP.232) per euro 1.370.000,00 nel 2025;

A.5) ALTRI RICAIVI E PROVENTI

di natura istituzionale

Contributi in c/esercizio:

2025	2026	2027
euro 535.128	euro 11.015	euro 11.015

la voce comprende ricavi per contributi stanziati dalla Regione FVG per la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- "Lavori di manutenzione di infrastrutture di urbanizzazione primaria a fruizione collettiva, veicolare o pedonale" (OP.230) su fondi ex art. 85 della L.R. 3/2015 giusto decreto di concessione (annualità 2023) n.54538 del 20 novembre 2023 per euro 218.984,00;
- "Lavori di manutenzione di infrastrutture di urbanizzazione primaria a fruizione collettiva, veicolare o pedonale" ex art. 85 della L.R. 3/2015 per euro 300.000,00;

Nella voce sono anche riportati per quota annuale di competenza i ricavi relativi:

- al contributo regionale incassato per la copertura delle spese sostenute nel 2021 per l'analisi di fattibilità e delle caratteristiche funzionali e tecniche del "Centro Promozione Sicurezza" su fondi ex art.8 commi 20-24 L.R.26/2020;
- al contributo regionale incassato per la copertura delle spese sostenute nel 2023/2024 per l'attività di identificazione e il monitoraggio delle aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA)" su fondi anno 2023 ex art.8 L.R.3/2021;
- al contributo regionale incassato per la copertura delle spese da sostenere nel 2024/2025 per l'attività di identificazione e il monitoraggio delle aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA)" su fondi anno 2024 ex art.8 L.R.3/2021;

Altri ricavi e proventi:

a) di natura commerciale

2025	2026	2027
euro 2.357.888	euro 2.402.499	euro 2.525.792

- contributi in c/impianti (euro 1.127.601,00 nel 2025, euro 1.142.802,00 nel 2026, euro 1.201.361,00 nel 2027) ottenuti su fondi ex art.15 della L.R.3/1999, ex art.5 della L.R. 57/91 e comunitari, contabilizzati in corrispondenza delle relative quote di ammortamento imputate nell'anno;
- concessioni attive per uso suolo e impianti di natura commerciale (euro 10.287,00 nel 2025, euro 4.497,00 nel 2026, euro 4.431,00 nel 2027) con KRI spa ex Silone srl, con Soffass spa, con Fincantieri spa, Irisacqua srl e con Nidec Asi spa;
- rimborsi spese anticipate dal Consorzio per contrattualistica (euro 20.000,00 nel 2025, euro 20.000,00 nel 2026, euro 20.000,00 nel 2027);
- da plusvalenza per cessione all'Autorità di Sistema Portuale del Mar Adriatico Orientale di immobili in area portuale, con un programma annuale di rogiti in tutto il triennio (euro 1.200.000,00 nel 2025, euro 1.200.000,00 nel 2026, euro 1.300.000,00 nel 2027), che è slittato di un anno su richiesta dell'acquirente.
- da plusvalenza imputata nel 2026 per cessione attrezzatura da riscatto a seguito sottoscrizione di un contratto di noleggio (euro 35.200,00)

b) di natura istituzionale

- “Lavori di manutenzione di infrastrutture di urbanizzazione primaria a fruizione collettiva, veicolare o pedonale – manutenzione del verde” (OP.230) su fondi ex art. 85 della L.R. 3/2015 giusto decreto di concessione (annualità 2023) n.54538 del 20 novembre 2023 per euro 125.518,00;

B) COSTO DELLA PRODUZIONE

B 6) Per materie prime

Tale voce è così composta:

a) di natura commerciale

- Acquisto aree

2025	2026	2027
euro 250.000	euro 250.000	euro 250.000

Si prevede di reinvestire gli utili degli esercizi e pertanto sono stati stanziati complessivi euro 750.000,00 per l'acquisto di ca. 53.000 mq. di aree da urbanizzare nella zona industriale Schiavetti Brancolo.

b) di natura istituzionale

- Opere di urbanizzazione

2025	2026	2027
euro 518.984	euro 0	euro 0

Il valore riportato si riferisce alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione, già riportate nella precedente sezione, relativa ai ricavi da contributi in c/esercizio di natura istituzionale, con gli stessi stanziamenti di bilancio:

- “Lavori di manutenzione di infrastrutture di urbanizzazione primaria a fruizione collettiva, veicolare o pedonale” (OP.230) su fondi ex art. 85 della L.R. 3/2015 giusto decreto di concessione (annualità 2023) n.54538 del 20 novembre 2023 per euro 218.984,00;
- “Lavori di manutenzione di infrastrutture di urbanizzazione primaria a fruizione collettiva, veicolare o pedonale” ex art. 85 della L.R. 3/2015 per euro 300.000,00;

Per memoria si riferisce che come nei precedenti bilanci i costi “Per materie prime”, comprensivi dei costi di progettazione e di altri costi accessori, sono portati ad incremento del valore dei terreni di proprietà del Consorzio, secondo il seguente calcolo:

- al valore della Rimanenza iniziale terreni al 1° gennaio va sottratto l'ammontare dei terreni da vendere valutati al costo medio di acquisto dell'anno precedente, vanno sommate le effettive spese di acquisto aree e di urbanizzazione, detratti i contributi pubblici concessi a relativa copertura. Il risultato è l'ammontare della Rimanenza dei terreni al 31 dicembre.

B 7) Per servizi

a) di natura commerciale

2025	2026	2027
euro 768.254	euro 571.440	euro 574.050

Energia elettrica, acqua, gas, telefoniche

Si fa riferimento alla spesa da sostenersi sulle varie utenze a servizio delle strade realizzate nelle aree industriali e degli immobili, già in essere e considerati i consumi del 2024.

Servizi di pulizia immobili e di vigilanza

La spesa preventivata si riferisce al servizio di pulizia degli uffici del Consorzio e della palazzina in via Timavo n.69/8, che verrà quest'ultima rimborsata dai locatari.

Il Consorzio inoltre ha affidato il servizio di sorveglianza notturna della palazzina di via Timavo n.69/8, la cui spesa sarà anch'essa addebitata ai conduttori.

Consulenze e collaborazioni

La voce prende in considerazione in particolare le prestazioni rese dal consulente del lavoro al fine della predisposizione dei cedolini paga, dal responsabile della sicurezza dei luoghi di lavoro, per il rinnovo della certificazione ambientale, per le prestazioni di Organo di Vigilanza d.lgs.231/2011 e per incarichi legali.

Compensi organi consortili

Di seguito vengono dettagliate le somme stanziare annualmente alle voci “Compensi del Consiglio di Amministrazione” e “Compensi del Collegio Revisori”:

Consiglio di Amministrazione	Indennità 2025	contributi previdenziali	totale
Presidente	27.583,20	1.103,28	28.686,48

Vice Presidente	10.591,20	2.473,40	13.064,60
Consigliere	3.900,00	624,00	4.524,00
Consigliere	3.900,00	576,00	4.524,00
Consigliere	3.900,00	576,00	4.524,00
TOTALI			55.323,00

Per gli esercizi 2026 e 2027 è stata stanziata la stessa spesa del 2025.

Collegio dei Revisori	Indennità 2025	contributi previdenziali ed imposte	totale
Presidente	13.240,80	529,68	13.770,48
Componente	8.834,40	353,40	9.187,80
Componente	8.834,40	377,40	9.211,80
TOTALI			32.171,00

Per gli esercizi 2026 e 2027 è stata stanziata la stessa spesa del 2025.

Premi di assicurazione

La somma stanziata si riferisce alle polizze assicurative in essere.

Manutenzioni/riparazioni

Trattasi di interventi di manutenzione sugli immobili e sui mezzi di proprietà. A differenza di quanto riportato per gli anni 2026 e 2027, nel 2025 è stato considerato anche lo stanziamento straordinario di euro 200.000,00 previsto nel Programma triennale 2025-2027 dei lavori pubblici, adottato dal Consiglio di Amministrazione in data 31 luglio 2024.

Servizi e spese promozionali

Il Budget prevede per tutti e tre gli anni la spesa massima di euro 5.000,00 (cfr. costi per servizi e spese promozionali pari ad euro 1.000,00 nella voce B7 e spese di rappresentanza pari ad euro 4.000,00 nella voce B14) per attività volte a promuovere l'attività commerciale dell'ente.

Prestazioni di servizi

Le somme stanziate si riferiscono all'incarico conferito per la gestione del sistema informatico installato negli uffici.

Servizi vari

Si riferiscono ad eventuali spese residuali per servizi non previste nelle voci precedenti.

b) di natura istituzionale

Manutenzioni/riparazioni infrastrutture consortili

Il valore riportato si riferisce alla realizzazione della seguente opera di urbanizzazione, già riportata nella precedente sezione, relativa ai ricavi da Altri ricavi e proventi di natura istituzionale, con lo stesso stanziamento di bilancio:

- "Lavori di manutenzione di infrastrutture di urbanizzazione primaria a fruizione collettiva, veicolare o pedonale – manutenzione del verde" (OP.230) su fondi ex art. 85 della L.R. 3/2015 giusto decreto di concessione (annualità 2023) n.54538 del 20 novembre 2023 per euro 125.518,00;

Prestazioni di servizi

2025	2026	2027
euro 5.784.714	euro 2.033.333	0

Il valore riportato si riferisce alla realizzazione dei seguenti interventi svolti in delegazione amministrativa intersoggettiva per la Regione FVG e per enti locali, già riportati nella precedente sezione, relativa ai ricavi da prestazioni di servizi di natura istituzionale:

- dal Comune di Gorizia con convenzione del 16 gennaio 2024 ai sensi dell'art.51 ter della LR14/2002 per la realizzazione dell'intervento denominato "Piazza con copertura trasparente e parcheggio raso presso l'ex mercato all'ingrosso in via Boccaccio" (OP.228) per euro 400.000,00 nel 2025;
- dalla Direzione centrale infrastrutture e territorio con decreto n.5108 del 18 dicembre 2020 per progettazione e realizzazione di interventi infrastrutturali per lo sviluppo del Porto di Monfalcone (OP.213-OP.214) per euro 4.014.714,00 nel 2025, euro 2.033.333,00 nel 2026;
- dalla Direzione centrale infrastrutture e territorio con decreto n.58987 del 30 novembre 2023 per interventi manutentivi e infrastrutturali presso i porticcioli di competenza regionale (OP.232) per euro 1.370.000,00 nel 2025;

I citati costi dei servizi svolti dal Consorzio trovano completa copertura nelle relative entrate percepite.

B 8) per godimento beni di terzi di natura commerciale

2025	2026	2027
euro 121.645	euro 119.335	euro 120.425

Gli oneri si riferiscono alle seguenti concessioni:

- a) è prevista la sottoscrizione di contratti di locazioni temporanee per conferenze e riunioni, per cui per il numero di partecipanti si preferisce non utilizzare i locali presso la sede di via Duca d'Aosta n.66;
- b1) per il diritto d'uso area a favore della Fincantieri concesso con atto di costituzione del diritto di superficie di data 23 giugno 2003 e in scadenza nel 2025, che ha consentito al nostro ente la realizzazione di un parcheggio multipiano in via Marconi angolo via Agraria nei pressi dello stabilimento, ad uso dei dipendenti della Fincantieri spa e della Nidec Asi spa;
- b2) per autorizzazione attraversamento con un metanodotto interrato la linea ferroviaria al Km 35+397 a Gorizia concessa in data 3 aprile 1981;
- c) per le convezioni sottoscritte con il Consorzio di Bonifica della Venezia Giulia per l'uso di argini e specchi acquei in zona Lisert;
- d) per concessioni aree demaniali si fa riferimento per lo più all'ultimo disciplinare prot. 9898 sottoscritto il 13 aprile 2021 con la Regione per un'area in zona Lisert concessa per mantenere un impianto per l'inertizzazione dei materiali di dragaggio, un pozzo artesiano, due condotte idriche, una tubazione di scarico nonché altre opere a servizio dell'impianto medesimo.

B 9) Costi del personale di natura commerciale

Le previsioni fanno riferimento alla spesa per il personale che sarà in servizio nel triennio assunto con contratto nazionale di lavoro della FICEI.

B 10) Ammortamenti di natura commerciale

Per il calcolo sono stati presi in considerazione tutti i beni, iscritti a libro cespiti, che saranno in uso nel corso del triennio ed in particolare sono state utilizzate le aliquote di ammortamento nel rispetto delle disposizioni civilistiche e fiscali.

B 11) Variazione delle rimanenze di natura commerciale

Per memoria tale conto dà la differenza in valore tra le Rimanenze finali e quelle iniziali delle aree destinate a nuovi insediamenti. I valori riportati dipendono principalmente dai valori complessivi delle vendite rispetto agli acquisti aree in programma nel triennio.

B 14) Oneri diversi di gestione di natura commerciale

2025	2026	2027
euro 254.491	euro 256.616	euro 258.741

Con riferimento alla voce "spese di trasferimento organi sociali" si ricorda che l'Assemblea dei soci del Consorzio ha approvato con delibere n.1/2022-02 del 22 aprile 2022 e n.1/2022-04 del 22 aprile 2022 il riconoscimento rispettivamente al Consiglio di Amministrazione e al Collegio dei Revisori del rimborso delle spese effettivamente sostenute in ragione del loro mandato.

C 16 d) Proventi finanziari di natura commerciale

	2025	2026	2027
interessi attivi su c/c	euro 120.000	euro 120.000	euro 120.000

C 17) Oneri finanziari di natura commerciale

	2025	2026	2027	
contributi in c/esercizio a copertura interessi mutui	euro 70.586	euro 30.462	euro 7.686	-
interessi passivi mutui coperti da contributo	euro 70.586	euro 30.462	euro 7.686	+
interessi passivi mutui non coperti da contributo	euro 3.734	euro 3.421	euro 3.104	+
Oneri vari	euro 1.700	euro 1.700	euro 1.700	=
	euro 5.434	euro 5.121	euro 4.804	

Gli interessi passivi si riferiscono per lo più a mutui stipulati per opere / interventi già ultimate o in corso di realizzazione. Le somme registrate fanno riferimento ai piani di ammortamento in essere nel triennio. A differenza della riclassificazione dei conti del precedente Piano Industriale in questa sede gli interessi passivi dei mutui riportati alla voce C.17 sono registrati al netto dei contributi regionali concessi al Consorzio per la loro copertura.

BUDGET FINANZIARIO – FABBISOGNO FINANZIARIO

Tra le voci più consistenti delle entrate finanziarie quella più rilevante è riferita ai contributi regionali, che si prevedono di introitare nel triennio, ed alle delegazioni amministrative intersoggettive con la Regione FVG. Seguono quelle per i ricavi per servizi da locazione beni, per quelli provenienti dalla vendita di immobili in ambito portuale all'Autorità di Sistema Portuale del Mar Adriatico Orientale e dalle vendite di aree per nuovi insediamenti.

Tutte le altre voci di entrata trovano esatto riscontro nelle voci di ricavo di cui già si è riferito.

Tra le uscite risulta significativa la voce relativa agli esborsi per la realizzazione di opere pubbliche, già appaltate o che si intende aggiudicare durante il triennio.

Come per le entrate anche le altre voci di uscita trovano esatto riscontro nelle voci di costo di cui già si è riferito, con la sola esclusione delle seguenti voci di patrimonio: "Quote capitale mutui" e "Acquisto beni mobili", entrambe di natura commerciale.

Monfalcone, 19 settembre 2024

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Dott. Fabrizio Russo

