



**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 (SviluppolImpresa)

**PIANO INDUSTRIALE (art. 80)  
PROGRAMMA TRIENNALE DI ATTIVITÀ e DI PROMOZIONE  
2026-2028**



## 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 perseguitamento 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

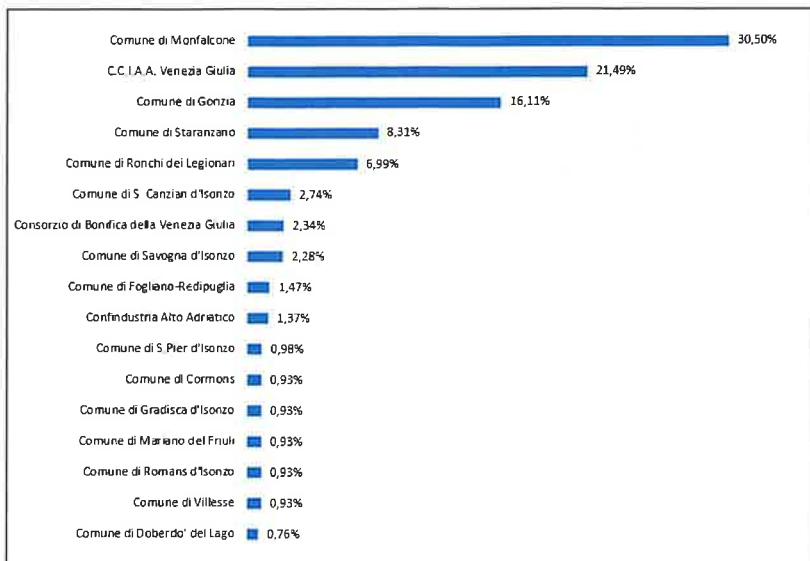
Con l'art. 62, co.5, lett.d) punto 2 della L.R.3/2015 s.m.i. *"RilanciimpresaFVG-Riforma delle politiche industriali"* si è costituito il Coseveg – Consorzio di sviluppo economico della Venezia Giulia per la gestione dei territori industriali del Lisert (Monfalcone), dello Schiavetti-Brancale (in parte 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-Brancale e Gorizia

| COSEVEG  |               |
|--|---------------|
| Estensione aree industriali (zona D1)                                  | mq. 6.760.390 |
| Superficie zona D1 libera (proprietà Coseveg + proprietà terzi)        | mq. 1.698.969 |
| Disponibilità aree libere potenzialmente utilizzabili per investimenti | mq. 404.778   |
| N° attività produttive   | 261           |
| N° addetti<br>(incluso indotto Fincantieri)                            | 9.868         |
| Km lineari di rete viaria  | Km. 17,28     |
| Km lineari di rete ferroviaria   | Km. 26        |

I soci del COSEVEG sono:



Il Piano Industriale, il Piano Economico Finanziario, il Programma Triennale delle Opere per il triennio 2026-2028 e la Politica Ambientale consortile, inscindibilmente legati da un'unica visone strategica seppur in continua evoluzione e quindi passibile di modifiche ed adeguamenti in base alle variegate 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 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 Ambientale, 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 di nuovi insediamenti<sup>1</sup> o implementazioni di attività già presenti come in seguito verrà meglio specificato.

<sup>1</sup> 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

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 CO<sub>2</sub>, 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 soggiace 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 eco-sostenibilità degli stessi al fine di offrire nuove opportunità di investimenti al passo con i tempi 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 vanificare 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 esistenti<sup>2</sup> 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 e 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                          |

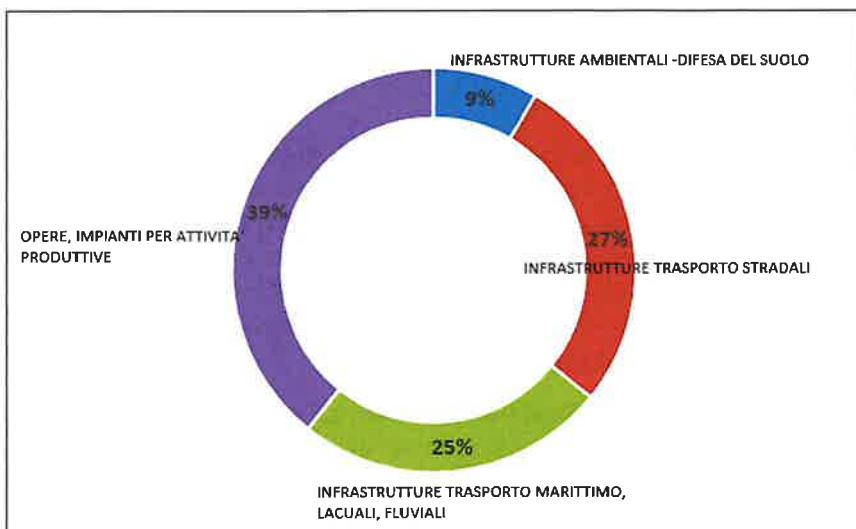
## Attività ed Obiettivi

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.

---

<sup>2</sup> Il Coseveg riceve annualmente una media di 8/10 richieste formali di informazioni per lotti

Qui di seguito i LL.PP in programma per il triennio 2026\_2028 suddivisi per settore di intervento.



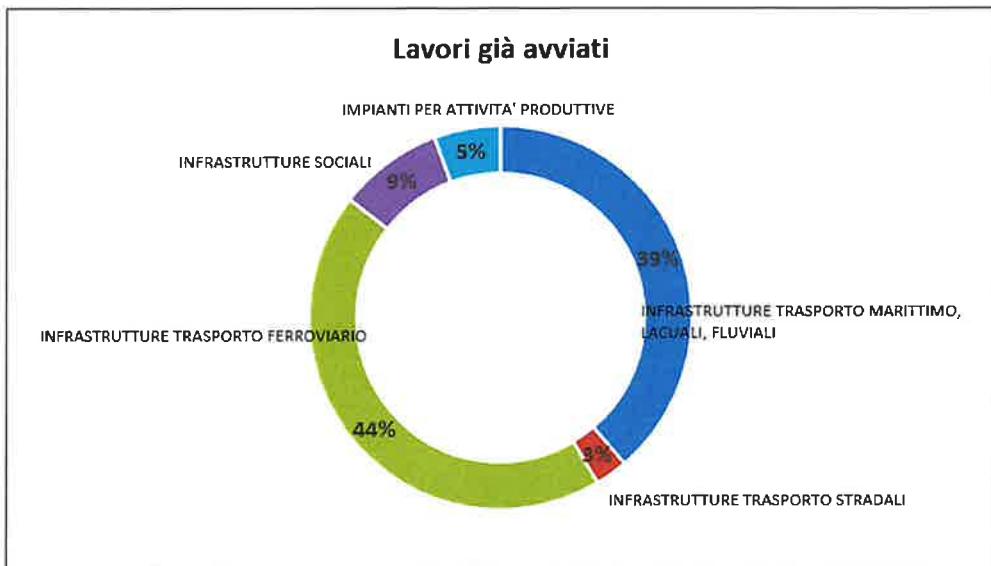
È solo il caso di sottolineare che la rappresentazione grafica fotografa una situazione in costante evoluzione ed è quindi rappresentativa di un momento e che perciò le percentuali espresse sono soggette a cambiamenti anche significativi anche in periodi temporali brevi.

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.

Nel prossimo triennio, accanto agli interventi di manutenzione sulle infrastrutture ferroviarie, stradali e marittime, fondamentali per la corretta conservazione del patrimonio e per prevenire il degrado delle aree industriali riducendo i costi a lungo termine, abbiamo scelto di equilibrare gli investimenti secondo una logica strategica e di sviluppo come riportato qui di seguito:

- il 39% delle risorse è destinato a nuovi investimenti, con l'obiettivo di creare future opportunità attraverso la realizzazione di nuovi capannoni da destinare alla vendita o locazione a servizio delle imprese;
- il 27% delle risorse è destinato alla costruzione di nuove strade nelle aree industriali, utili a fornire percorsi alternativi al traffico pesante e a migliorare le connessioni con le attività produttive;
- il 25% delle risorse è impiegato per proseguire gli interventi di sviluppo del Porto di Monfalcone, in particolare con il ripristino del manto stradale e il rinforzo della banchina, in coordinamento con le opere già in corso per la realizzazione della fognatura nera e la predisposizione della rete in fibra ottica. A ciò si aggiungono gli interventi, in delegazione amministrativa, per la messa in sicurezza e la manutenzione straordinaria dei porti e porticcioli di competenza regionale;
- il restante 9% delle risorse è infine destinato a interventi per la difesa del suolo, con la realizzazione di un sistema di drenaggio delle acque meteoriche nell'area retroportuale del Lisert, strategico per la gestione idraulica e la tutela ambientale dell'area.

Agli interventi sopra elencati si aggiungono i lavori già avviati e ripartiti qui di seguito per settori di intervento:



- 44% degli investimenti è destinato all'implementazione dell'infrastruttura ferroviaria in zona Lisert, a servizio delle aree portuali e retroportuali, nonché alla riattivazione del raccordo ferroviario in zona Schiavetti-Brancale, attualmente al servizio della società Sinergie Molitorie S.C.a.r.l. (Molino Casillo);
- 39% è riservato ai dragaggi e agli interventi di manutenzione straordinaria dei porticcioli regionali, oltre che all'intervento già avviato nel 2025 per la realizzazione della fognatura nera e dell'infrastruttura digitale nel Porto di Monfalcone;
- 9% riguarda i lavori di adeguamento e miglioramento sismico, l'eliminazione delle barriere architettoniche presso la Casa di Riposo De Gressi di Fogliano Redipuglia (GO), nonché l'ampliamento dell'asilo nido "Fly Ark" situato a Staranzano;
- 5% è destinato alla realizzazione di un capannone industriale ad uso deposito in via del San Michele, nella zona industriale di Gorizia;
- 3% è riservato agli interventi di manutenzione sulle strade di proprietà consortile.

Questo piano di investimenti rappresenta un volano per l'economia locale e regionale, in grado di generare nuove opportunità occupazionali, favorendo la crescita delle imprese del territorio e aumentando l'attrattività delle aree industriali, portuali e retroportuali. L'obiettivo è rafforzare la competitività del sistema economico attraverso interventi mirati, infrastrutture moderne ed efficienti.

Ciò detto non pare superfluo ricordare a completamento che le sopra riportate ripartizioni prendono spunto e tengono conto anche delle esigenze degli insediati appalesate dall'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.

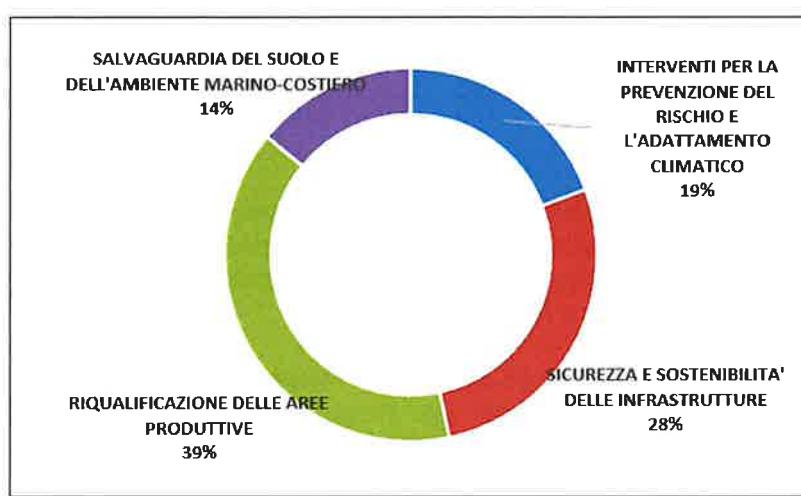
#### Obiettivi strategici

Nel triennio 2026-2028, il Coseveg prevede di gestire interventi per un valore complessivo di circa **21 milioni di euro**. A questi si aggiungono ulteriori 23,2 milioni di euro relativi a lavori già avviati, la cui conclusione è prevista entro lo stesso periodo.

Il quadro complessivo degli investimenti per il triennio 2026-2028 ammonta quindi a **44,4 milioni di euro**.

| Anno          | Nuovi interventi       | Lavori già avviati |                        |
|---------------|------------------------|--------------------|------------------------|
| <b>2026</b>   | € 6.605.576,00         |                    |                        |
| <b>2027</b>   | € 5.963.100,00         |                    |                        |
| <b>2028</b>   | € 8.649.996,23         |                    |                        |
| <b>totale</b> | <b>€ 21.218.672,23</b> | € 23.215.594,52    | <b>€ 44.434.266,75</b> |

Gli obiettivi strategici suddivisi per aree di intervento:



- Recuperare le aree industriali degradate potenziando le infrastrutture produttive e logistiche (39%)**

Interventi principali: realizzazione di nuovi capannoni e magazzini in via Terza Armata a Monfalcone con lo scopo di riqualificare un sito inutilizzato per attrarre nuovi investimenti e migliorare l'efficienza operativa nelle aree industriali;

- Potenziare le infrastrutture viarie per garantire sicurezza, funzionalità e sostenibilità ambientale (28%)**

Interventi principali: ripristino del sito di via dell'Agraria (Monfalcone), importante arteria di accesso alla Fincantieri e la realizzazione della strada di collegamento della zona industriale Schiavetti-Brancolo con S.R. 19

- Preservare il suolo e migliorare il drenaggio nelle aree industriali per proteggere la biodiversità locale; (19%):**

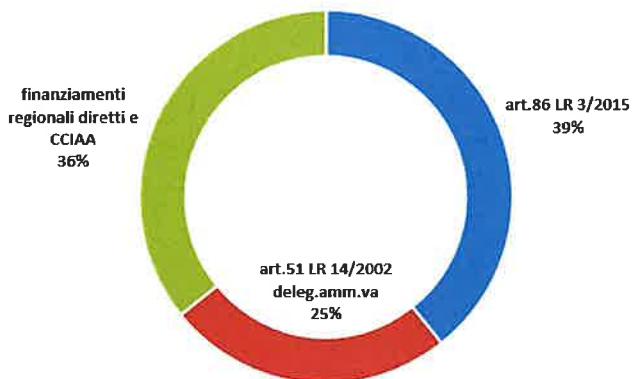
Interventi principali: realizzazione di una rete drenante per la dispersione delle acque meteoriche in z.i. Lisert (via Timavo interna e piazzale direzionale) e ripristino del manto stradale e messa in quota della banchina all'interno del Porto di Monfalcone;

- Contrastare i fenomeni erosivi, garantire la sicurezza della navigazione e proteggere le infrastrutture marittime (14%)**

Interventi principali: difesa spondale presso il canale Locovaz, punto strategico per l'accesso al Polo nautico di Monfalcone, il consolidamento della darsena presso Marina Nova, ambedue interventi necessari per contrastare il fenomeno erosivo ed i lavori di consolidamento del ponte

sulla scogliera ovest del Villaggio del Pescatore (Duino-Aurisina TS) per garantire il transito in condizioni di sicurezza;

**Fonti di Finanziamento:**



Come noto, il Consorzio ha a suo tempo 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 <sup>3</sup>, 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 il prossimo inserimento di due nuovi elementi che a mio avviso è un segnale 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.

<sup>3</sup> 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

**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<br>(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 |

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

| Oggetto dell'intervento  | Obiettivo ambientale e strategico                               |
|--|---|
| OP214 ripristino manto stradale e messa in quota della banchina in Porto di Monfalcone (€ 2.300.000,00)  | Interventi infrastrutturali per lo sviluppo delle aree portuali |
| OP232 consolidamento darsena Marina Nova (€ 1.435.576,00), difesa spondale canale Locovaz (€ 800.000,00), rifacimento attraversamento scogliera Villaggio del Pescatore (750.000,00) | Messa in sicurezza porticcioli di competenza regionale          |

**ART. 86 L.R. 3/2015**

|  |  |
|--|--|
| OP226 Realizzazione di nuovi capannoni magazzini in via Terza Armata z.i. Lisert a Monfalcone (€ 8.333.096,23) | Aumento dell'attrattività delle aree industriali con nuove opportunità di insediamento - |
|--|--|

**Altre fonti di finanziamento**

| Oggetto dell'intervento   | Obiettivo ambientale e strategico  |
|---|--|
| OP236 strada di ingresso alla Fincantieri – via dell'Agraria Monfalcone (€ 1.600.000,00)  | Sicurezza, efficienza e sostenibilità delle infrastrutture stradali                    |
| Realizzazione di una rete drenante per la dispersione delle acque meteoriche di un tratto di via Timavo interna e del piazzale ad uso direzionale (€ 1.800.000,00)            | Salvaguardia del suolo preservando la biodiversità                                     |
| OP146 realizzazione della strada di collegamento della z.i. Schiavetti-Brancolo (Staranzano) - € 11.000.000,00 di cui € 4.200.000,00 da investire nel triennio di riferimento | Aumento dell'attrattività delle aree industriali con nuove opportunità di insediamento |

*Informazioni più dettagliate sono reperibili nel PT 2026-2028*

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.

Il Consorzio ha aggiornato per il biennio 2025-2027 le istanze relative alla qualificazione della Stazione Appaltante come da allegato II.4 del d.lgs.36/2023 (Codice dei Contratti Pubblici), ottenendo per i lavori (progettazione, affidamento ed esecuzione) la qualifica L1 senza limiti di importo (con scadenza 28.07.2027), mentre per il settore Servizi e Forniture la qualifica SF3 per importi fino ad euro 750.000,00 (con scadenza 06.08.2027), consentendo di operare con piena autonomia nella gestione degli appalti pubblici.

In particolare la qualifica L1 abilita l'Ente a gestire procedure senza limiti di importo rafforzando il suo ruolo di Stazione Appaltante di opere complesse e favorendo un'efficace attuazione degli investimenti programmati.

#### *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 2025 al momento della stesura della presente relazione è stato venduto un lotto di mq 13.932 alla Samer Real Property (zona Lisert Monfalcone) per un nuovo insediamento della società NLComp<sup>4</sup>, YSH<sup>5</sup> (Yacht Service Hub) ed altri mq. 4.617 alla IMB-GAR<sup>6</sup> per ampliamento di aziende già presente in area industriale di Gorizia.

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 pare opportuno ricordare che è in fase quasi conclusiva l'iter progettuale e autorizzativo per la realizzazione di un grande nuovo capannone sito in via Terza Armata (Monfalcone) sopra citato nonché è ultimato l'iter ed andranno in gara a breve le opere 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.
- 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.

---

<sup>4</sup> Società innovativa nell'ambito della R&S, progettazione e realizzazione di imbarcazione green

<sup>5</sup> YSH insediamento per service, nautica da diporto e nuova darsena

<sup>6</sup> Falegnameria e imballaggi

#### *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

Allo stato attuale il 53% dell'illuminazione delle strade di proprietà consortile è a LED, il 15% è in fase di sostituzione ed il 32% sono lampade che saranno soggette a relamping nel prossimo periodo.

#### *Connattività 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 fase di realizzazione il cablaggio in fibra ottica delle aree portuali; tale opera sfrutta l'intervento legato alla realizzazione della conduttrice 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 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 tre anni fa è partita a livello regionale l'attività di ricognizione di capannoni/lotti dismessi nelle aree D1 D2 e D3, ormai conclusa e con D.L. regionale 57/2025 è stata data la possibilità ai Consorzi, attraverso delle apposite convenzioni da sottoscrivere con i Comuni interessati, di esercitare la loro attività anche nelle zone D2 e D3 dando a queste ultime dignità di D1 per quanto concerne agevolazioni e facilitazioni regionali. Il Consorzio si sta quindi muovendo anche in questa direzione sia per venire incontro alle esigenze di sviluppo di alcuni comuni interessati a ciò sia per allargare al maggior numero di realtà imprenditoriali la possibilità di fruire dei volani economici regionali.
- Per quanto concerne le ZLS (Zone Logistiche Semplificate) con DPCM n. 40 del 04.03.2024 sono state ufficialmente approvate le Z.L.S<sup>7</sup>. all'interno delle quali le aziende potranno beneficiare di importanti agevolazioni e strumenti di supporto tra cui: incentivi finanziari per R&S, contributi a fondo perduto per l'avvio di nuove start-up, riduzione dei tempi per il rilascio delle autorizzazioni ambientali, supporto alla transizione digitale e sostenibile delle risorse. 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.

---

<sup>7</sup> Monfalcone: 240 ettari, Staranzano 85 ettari, Gorizia 51 ettari

- 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 smaltitori di rifiuti speciali iscritti all'Albo nazionale gestori ambientali.
- Il 21/07/2025 il Coseveg ha ottenuto l'aggiornamento per l'anno 2025 delle certificazioni ISO14001:2025 ed EMAS.

La certificazione ISO14001:2015 attesta la conformità dell'Ente agli standard internazionali in materia di gestione ambientale, mentre l'aggiornamento per l'anno 2025 del rinnovo triennale della registrazione EMAS (2024\_27) accompagnato dalla Dichiarazione Ambientale verificata, conferma il costante impegno del Coseveg verso la sostenibilità, l'efficientamento dei processi e la riduzione dell'impatto ambientale delle proprie attività.

Il mantenimento di queste certificazioni rappresenta non solo un riconoscimento formale della qualità del sistema di gestione ambientale, ma anche un elemento che rafforza l'affidabilità e la trasparenza dell'Ente nei confronti dei suoi stakeholder.

#### *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.

La sede legale consortile è dotata di un impianto fotovoltaico di kW 21,686 e di un sistema di accumulo di 30,0 kW. L'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. Il 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.

Grazie alla vendita di un lotto situato nella zona Lisert (Monfalcone) alla società NL Comp – già citata a pagina 11 per il suo nuovo insediamento produttivo – è stato avviato un progetto di sviluppo ad alto contenuto innovativo e sostenibile.

Infatti l'azienda, oltre al core business di progettazione e costruzione di imbarcazioni completamente “green” in quanto totalmente riciclabili, ha infatti in programma la realizzazione di un campo prova per l'installazione di cinque turbine eoliche anch'esse realizzate in materiali totalmente riciclabili.

Il Coseveg, a supporto di questa iniziativa, ha messo a disposizione una parte di terreno, in attesa di valutare forme di collaborazioni più strette, anche in un'ottica di sviluppo di aree industriali sempre più “*ecologicamente attrezzate*”, in linea con gli indirizzi promossi a livello regionale (vedi sotto A.P.E.A.)

#### *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 APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate).

Il Coseveg ha recentemente concluso la seconda fase del programma sperimentale del progetto A.P.E.A. individuando un primo perimetro di aziende da includere nell'area pilota, anche sulla base dei risultati emersi durante la prima fase.

La scelta è ricaduta su un gruppo di imprese del settore nautico localizzate lungo il canale Est-Ovest di Monfalcone. L'obiettivo è quello di sviluppare una prima ipotesi operativa di APEA, avviando percorsi condivisi di economia circolare, con un focus specifico sulla simbiosi industriale. In particolare, si intende promuovere lo scambio di risorse (materiali, energia, rifiuti, sottoprodotti) e la condivisione di servizi e infrastrutture tra imprese geograficamente vicine, favorendo la creazione di reti collaborative su scala locale, con benefici in termini di riduzione dell'impatto ambientale e ottimizzazione dei costi aziendali.

Nel prossimo futuro, il Coseveg ha in programma una serie di azioni mirate a supportare e sensibilizzare le imprese del territorio, tra cui:

- organizzazione di seminari tematici e incontri operativi con le aziende interessate;
- coinvolgimento degli enti competenti (ARPA, CCIAA, Regione Friuli Venezia Giulia, ecc.) per garantire la conformità normativa;
- presentazione di casi studio già validati, con l'obiettivo di stimolare la replicabilità di buone pratiche su scala locale;
- creazione di un elenco territoriale dei sottoprodotti più comuni, corredata da schede tecniche semplificate dedicate alle imprese del settore.

L'iniziativa rappresenta un primo passo concreto verso la realizzazione di un sistema produttivo locale più **efficiente, sostenibile e integrato**, in linea con i principi della transizione ecologica e dell'economia circolare.

#### *Conclusioni*

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 ottimismi, 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.

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 repentina 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 perseguiere, 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 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, 16 settembre 2025

| A.1 RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI   |                      | 2026                | 2027                | 2028 |
|--|----------------------|---------------------|---------------------|------|
| <b>DETtaglio poste contabili</b>   |                      |                     |                     |      |
| <b>di natura commerciale</b>   |                      |                     |                     |      |
| Vendita aree   | 2.029.554,00         | 23.154,00           | 1.655.154,00        |      |
| Locazione beni immobili  | 1.065.757,00         | 1.020.305,00        | 1.095.268,00        |      |
| Locazione beni mobili  | 126.059,00           | 90.600,00           | 91.146,00           |      |
| Prestazioni servizi  | 18.570,00            | 18.570,00           | 18.570,00           |      |
| Recupero oneri da imprese insediate  | 24.300,00            | 24.300,00           | 24.300,00           |      |
| <b>di natura istituzionale</b>   |                      |                     |                     |      |
| Prestazioni servizi  | 3.264.240,00         | 1.176.929,00        | 2.884.438,00        |      |
| delegazione per interventi infrastrutturali per lo sviluppo del Porto di Monfalcone (OP.213)           | 1.500.000,00         | 1.500.000,00        | 0,00                |      |
| delegazione per interventi infrastrutturali per lo sviluppo del Porto di Monfalcone (OP.214)           | 2.300.000,00         | 0,00                | 0,00                |      |
| interventi manutentivi presso i porticcioli FVG (OP.232)   | 2.985.576,00         | 0,00                | 0,00                |      |
| interventi manutentivi per mantenere sicura la navigabilità FVG (OP.235)                               | 500.000,00           | 1.300.000,00        | 0,00                |      |
|  | 7.285.576,00         | 2.800.000,00        | 0,00                |      |
| <b>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>  | <b>10.549.816,00</b> | <b>3.976.929,00</b> | <b>2.884.438,00</b> |      |
| <b>A.5 ALTRI RICAVI E PROVENTI</b>   |                      |                     |                     |      |
| <b>di natura istituzionale</b>   |                      |                     |                     |      |
| Contributi in c/esercizio  | 600.000,00           | 600.000,00          | 3.000.000,00        |      |
| realizzazione strada Schiavetti Brancolo (OP.146)  | 70.000,00            | 0,00                | 0,00                |      |
| manutenzione delle infrastrutture di urbanizzazione primaria su fondi art.85 L.R. 3/2015 (OP.230)      | 0,00                 | 1.600.000,00        | 0,00                |      |
| completamento strada d'uscita Fincantieri "Corea" su Fondo Gorizia (OP.236)                            | 198.627,00           | 0,00                | 0,00                |      |
| manutenzione delle infrastrutture di urbanizzazione primaria su fondi art.85 L.R. 3/2015 (OP.237)      | 1.314,00             | 1.314,00            | 1.314,00            |      |
| identificazione e monitoraggio delle APEA - 2023   | 10.000,00            | 10.000,00           | 10.000,00           |      |
| identificazione e monitoraggio delle APEA - 2024   | 10.000,00            | 10.000,00           | 10.000,00           |      |
| identificazione e monitoraggio delle APEA - 2025   | 889.941,00           | 2.221.314,00        | 3.021.314,00        |      |
| Altri ricavi e proventi  |                      |                     |                     |      |
| <b>a) di natura commerciale</b>  |                      |                     |                     |      |
| contributi in c/impianti ottenuti su fondi regionali e comunitari                                      | 1.193.162,00         | 1.256.475,00        | 1.383.134,00        |      |
| concessioni attive per uso suolo e impianti  | 4.470,00             | 4.404,00            | 4.370,00            |      |
| rimborsi spese anticipate dal Consorzio per contrattualistica  | 20.000,00            | 20.000,00           | 20.000,00           |      |
| plusvalenza vendita beni strumentali   | 1.235.200,00         | 1.300.000,00        | 0,00                |      |
|  | 2.452.832,00         | 2.580.879,00        | 1.407.504,00        |      |
| <b>b) di natura istituzionale</b>  |                      |                     |                     |      |
| contributi in c/capitale   |                      |                     |                     |      |
| manut. ne infrastrutture di urbanizzazione primaria - fondi art 85 L.R. 3/2015 (OP.237) - manut. verde | 33.465,00            | 0,00                | 0,00                |      |
|  | 33.465,00            | 0,00                | 0,00                |      |
| <b>Altri ricavi e proventi</b>   | <b>3.376.238,00</b>  | <b>4.802.193,00</b> | <b>4.428.818,00</b> |      |
| <b>TOTALE A - VALORE DELLA PRODUZIONE</b>  | <b>13.926.054,00</b> | <b>8.779.122,00</b> | <b>7.313.256,00</b> |      |

| B.6 COSTO PER MATERIE PRIME E MERCI   |  | DETTAGLIO POSTE CONTABILI |                     |                     |              |
|---|--|---------------------------|---------------------|---------------------|--------------|
|   |  | 2026                      | 2027                | 2028                |              |
| <b>a) di natura commerciale</b>   |  |                           |                     |                     |              |
| Acquisto aree   |  | 250.000,00                | 250.000,00          | 250.000,00          | 250.000,00   |
| <b>b) di natura istituzionale</b>   |  |                           |                     |                     |              |
| realizzazione strada Schiavetti Brancolo (OP.146)   |  | 600.000,00                | 600.000,00          | 3.000.000,00        | 3.000.000,00 |
| manutenzione delle infrastrutture di urbanizzazione primaria su fondi art.85 L.R. 3/2015 (OP.230)     |  | 70.000,00                 | 0,00                | 0,00                | 0,00         |
| completamento strada d'uscita Fincantieri - "Corea" su Fondo Gorizia (OP.236)                         |  | 0,00                      | 1.600.000,00        | 0,00                | 0,00         |
| manutenzione delle infrastrutture di urbanizzazione primaria su fondi art.85 L.R. 3/2015 (OP.237)     |  | 198.627,00                | 0,00                | 0,00                | 0,00         |
| <b>Costo per materie prime</b>  |  | <b>1.118.627,00</b>       | <b>2.450.000,00</b> | <b>3.250.000,00</b> |              |
| <b>B.7 COSTI PER SERVIZI</b>  |  |                           |                     |                     |              |
| <b>a) di natura commerciale</b>   |  |                           |                     |                     |              |
| Energia elettrica, acqua, gas   |  | 225.000,00                | 227.250,00          | 229.522,00          |              |
| Servizi di pulizia immobili e di vigilanza  |  | 20.734,00                 | 20.941,00           | 21.150,00           |              |
| Telefoniche   |  | 5.921,00                  | 5.980,00            | 6.039,00            |              |
| 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  |  | 124.807,00                | 124.857,00          | 124.909,00          |              |
| Servizi e spese promozionali  |  | 1.000,00                  | 1.000,00            | 1.000,00            |              |
| Prestazioni di servizi  |  | 7.291,00                  | 7.360,00            | 7.428,00            |              |
| Servizi vari  |  | 1.500,00                  | 1.500,00            | 1.500,00            |              |
|   |  | <b>623.747,00</b>         | <b>626.382,00</b>   | <b>629.042,00</b>   |              |
| <b>b) di natura istituzionale</b>   |  |                           |                     |                     |              |
| manut.n.e infrastrutture di urbanizzazione primaria - fondi art.85 L.R. 3/2015 (OP.237) - manut.verde |  | <b>33.465,00</b>          | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>         |              |
| prestazioni di servizi  |  | <b>33.465,00</b>          | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>         |              |
| delegazione per interventi infrastrutturali per lo sviluppo del Porto di Monfalcone (OP.213)          |  | 1.500.000,00              | 1.500.000,00        | 0,00                |              |
| delegazione per interventi infrastrutturali per lo sviluppo del Porto di Monfalcone (OP.214)          |  | 2.300.000,00              | 0,00                | 0,00                |              |
| interventi manutentivi presso i porticcioli FVG (OP.232)  |  | 2.985.576,00              | 0,00                | 0,00                |              |
| interventi manutentivi per mantenere sicura la navigabilità FVG (OP.235)                              |  | 500.000,00                | 1.300.000,00        | 0,00                |              |
|   |  | <b>7.285.576,00</b>       | <b>2.800.000,00</b> | <b>0,00</b>         |              |
| costo per servizi di natura istituzionale   |  | <b>7.319.041,00</b>       | <b>2.800.000,00</b> | <b>0,00</b>         |              |
| <b>Costi per servizi</b>  |  | <b>7.942.788,00</b>       | <b>3.426.382,00</b> | <b>629.042,00</b>   |              |

|   |                              | DETTAGLIO POSTE CONTABILI |                     |                     |  |   |
|---|------------------------------|---------------------------|---------------------|---------------------|--|---|
|   |                              | 2026                      | 2027                | 2028                |  |   |
| <b>B.8 COSTI PER GODIMENTO BENI DI TERZI</b>                              | <b>di natura commerciale</b> |                           |                     |                     |  |   |
| a) concessioni beni di terzi (locazione fabbricati/uffici/spazi pubblici) |                              | 400,00                    | 400,00              | 400,00              |  |   |
| b) concessioni beni di terzi (diritto d'uso)                              |                              | 695,00                    | 695,00              | 698,00              |  |   |
| c) concessioni argini e specchi acquai                                    |                              | 25.603,00                 | 25.859,00           | 26.117,00           |  |   |
| d) concessioni aree demaniali   |                              | 93.107,00                 | 94.038,00           | 94.978,00           |  |   |
|   |                              | <b>119.805,00</b>         | <b>120.992,00</b>   | <b>122.193,00</b>   |  |   |
| <b>B.9 COSTI PER IL PERSONALE</b>   | <b>di natura commerciale</b> |                           |                     |                     |  |   |
|   |                              | 1.075.323,00              | 1.114.357,00        | 1.136.333,00        |  |   |
|   |                              | <b>1.075.323,00</b>       | <b>1.114.357,00</b> | <b>1.136.333,00</b> |  |   |
| <b>B.10 AMMORTAMENTI</b>  | <b>di natura commerciale</b> |                           |                     |                     |  |   |
|   |                              | 1.511.050,00              | 1.563.093,00        | 1.683.738,00        |  |   |
|   |                              | <b>256.249,00</b>         | <b>-250.000,00</b>  | <b>161.595,00</b>   |  |   |
| <b>B.11 VARIAZIONE DELLE RIMANENZE</b>                                    | <b>di natura commerciale</b> |                           |                     |                     |  |   |
|   |                              |                           |                     |                     |  |   |
| <b>B.14 ONERI DIVERSI DI GESTIONE</b>                                     | <b>di natura commerciale</b> |                           |                     |                     |  |   |
| Spese associative   |                              | 19.053,00                 | 19.053,00           | 19.053,00           |  |   |
| Imposte e tributi   |                              | 202.307,00                | 204.382,00          | 206.457,00          |  |   |
| 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            |  |   |
|   |                              | <b>240.360,00</b>         | <b>242.435,00</b>   | <b>244.510,00</b>   |  |   |
|   |                              | <b>12.264.202,00</b>      | <b>8.667.259,00</b> | <b>7.227.411,00</b> |  |   |
| <b>TOTALE B - COSTO DELLA PRODUZIONE</b>                                  |                              |                           |                     |                     |  |   |
| <b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>               |                              |                           |                     |                     |  |   |
| <b>C.16 PROVENTI FINANZIARI</b>   | <b>di natura commerciale</b> |                           |                     |                     |  |   |
|   |                              | 1.661.852,00              | 111.863,00          | 85.845,00           |  |   |
|   |                              | <b>120.000,00</b>         | <b>120.000,00</b>   | <b>120.000,00</b>   |  |   |
| <b>C 17 ONERI FINANZIARI</b>  | <b>di natura commerciale</b> |                           |                     |                     |  |   |
|   |                              | 5.121,00                  | 4.804,00            | 4.483,00            |  |   |
|   |                              | <b>114.879,00</b>         | <b>115.196,00</b>   | <b>115.517,00</b>   |  |   |
| <b>TOTALE C</b>   |                              |                           |                     |                     |  |   |
| <b>RISULTATO D'ESERCIZIO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B-C)</b>                  |                              |                           |                     |                     |  |   |
| <b>IMPOSTE SUL REDDITO</b>  |                              | <b>1.776.731,00</b>       | <b>227.059,00</b>   | <b>201.362,00</b>   |  |   |
| <b>RISULTATO D'ESERCIZIO DOPO LE IMPOSTE</b>                              |                              | <b>551.140,00</b>         | <b>127.229,00</b>   | <b>120.060,00</b>   |  |   |
|   |                              | <b>1.225.591,00</b>       | <b>99.830,00</b>    | <b>81.302,00</b>    |  |   |
|   |                              |                           |                     |                     |  | 3 |



**BUDGET FINANZIARIO 2026-2028**  
**FABBISOGNO FINANZIARIO NETTO**

|                                    | <b>2026</b>            | <b>2027</b>            | <b>2028</b>            |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Fondo presunto iniziale di cassa   | <b>€ 5.000.000,00</b>  | <b>€ 6.582.863,00</b>  | <b>€ 6.687.946,00</b>  |
| <b>A) ENTRATE</b>                  |                        |                        |                        |
| Contributi regionali e delegazioni | € 11.947.054,00        | € 10.426.095,00        | € 10.071.725,00        |
| Prestazioni servizi                | € 1.175.956,00         | € 1.095.045,00         | € 1.170.554,00         |
| Proventi finanziari                | € 120.000,00           | € 120.000,00           | € 120.000,00           |
| Crediti fiscali                    | € 0,00                 | € 0,00                 | € 0,00                 |
| Vendita aree                       | € 1.920.000,00         | € 0,00                 | € 1.632.000,00         |
| Vendita immobili                   | € 1.150.533,00         | € 1.291.156,00         | € 0,00                 |
| Mutui                              | € 0,00                 | € 0,00                 | € 0,00                 |
| Recupero oneri da insediate        | € 24.300,00            | € 24.300,00            | € 24.300,00            |
| Altri proventi                     | € 22.814,00            | € 22.842,00            | € 22.870,00            |
|                                    | <b>€ 16.360.657,00</b> | <b>€ 12.979.438,00</b> | <b>€ 13.041.449,00</b> |
| <b>B) USCITE</b>                   |                        |                        |                        |
| Organi istituzionali               | € 92.494,00            | € 92.494,00            | € 92.494,00            |
| Personale                          | € 1.001.823,00         | € 1.037.357,00         | € 1.056.633,00         |
| Spese generali                     | € 404.155,00           | € 406.671,00           | € 409.211,00           |
| Oneri finanziari per mutui         | € 33.883,00            | € 10.790,00            | € 4.202,00             |
| Quote capitale mutui               | € 737.234,00           | € 284.370,00           | € 49.690,00            |
| Imposte e tributi                  | € 753.447,00           | € 331.611,00           | € 326.517,00           |
| costo godimento beni terzi         | € 119.805,00           | € 120.992,00           | € 122.193,00           |
| Acquisto beni mobili               | € 10.000,00            | € 10.000,00            | € 10.000,00            |
| Acquisto beni immobili             | € 0,00                 | € 0,00                 | € 0,00                 |
| Manutenzioni                       | € 124.807,00           | € 124.857,00           | € 124.909,00           |
| Oneri finanziari diversi           | € 1.700,00             | € 1.700,00             | € 1.700,00             |
| Opere pubbliche                    | € 11.208.102,00        | € 10.163.100,00        | € 10.049.996,00        |
| Prestazione servizi                | € 7.291,00             | € 7.360,00             | € 7.428,00             |
| Acquisto aree                      | € 250.000,00           | € 250.000,00           | € 250.000,00           |
| Debiti diversi                     | € 33.053,00            | € 33.053,00            | € 33.053,00            |
|                                    | <b>€ 14.777.794,00</b> | <b>€ 12.874.355,00</b> | <b>€ 12.538.026,00</b> |
| Fondo presunto finale di cassa     | <b>€ 6.582.863,00</b>  | <b>€ 6.687.946,00</b>  | <b>€ 7.191.369,00</b>  |

**RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO**  
**AL CONTO ECONOMICO E BUDGET FINANZIARIO 2026-2028**  
(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**

| 2026           | 2027           | 2028           |
|----------------|----------------|----------------|
| euro 3.264.240 | euro 1.176.929 | euro 2.884.438 |

**Vendita aree:**

Nel valore del 2026 sono ricomprese le vendite di due lotti industriali di complessivi mq. 41.800 per nuovi insediamenti in zona Lisert a Monfalcone e in zona Schiavetti – Brancolo a Staranzano, di cui sono stati sottoscritti i relativi contratti preliminari o di opzione di acquisto, mentre nel 2028 è stata considerata la vendita di mq.34.000 di aree in zona Schiavetti – Brancolo a Staranzano.

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 23.154,00 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 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 e di tre locotrattori.

**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 cartellistica 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**

| 2026           | 2027           | 2028   |
|----------------|----------------|--------|
| euro 7.285.576 | euro 2.800.000 | 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:

- 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) per euro 1.500.000,00 nel 2026 ed euro 1.500.000,00 nel 2027;
- 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.214) per euro 2.300.000,00 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 2.985.576,00 nel 2026;
- dalla Direzione centrale difesa dell'ambiente, energia e sviluppo sostenibile con decreto n.62391 del 6 dicembre 2024 per interventi manutentivi per mantenere sicura la navigabilità – Uscita a mare del canale di Primero (OP.235) per euro 500.000,00 nel 2026 ed euro 1.300.000,00 nel 2027;

#### A 5) ALTRI RICAVI E PROVENTI

##### di natura istituzionale

Contributi in c/esercizio:

| 2026         | 2027           | 2028           |
|--------------|----------------|----------------|
| euro 889.941 | euro 2.221.314 | euro 3.021.314 |

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

- “Realizzazione strada di collegamento della Z.I. Schiavetti – Brancolo con la S.P. 19 in comune di Staranzano (OP146)” su fondi ex L.R. 8/2024, art.2, commi da 10 a 14 giusto decreto di concessione n.61069 del 29 novembre 2024 della Direzione Centrale Attività Produttive e Turismo per euro 600.000,00 nel 2026, euro 600.000,00 nel 2027 ed euro 3.000.000,00 nel 2028;
- “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 della Direzione Centrale Attività Produttive e Turismo per euro 70.000,00 nel 2026;
- “Completamento della strada da uscita Fincantieri, zona Corea, alla via dei Canneti a Monfalcone (OP.236) su fondi ex L.26/1986 della Camera di Commercio Venezia Giulia - Fondo Gorizia per euro 1.600.000,00 nel 2027;
- “Lavori di manutenzione di infrastrutture di urbanizzazione primaria a fruizione collettiva, veicolare o pedonale” (OP. 237) su fondi ex art. 85 della L.R. 3/2015 giusto decreto di concessione (annualità 2025) n.33718 del 30 giugno 2025 della Direzione Centrale Attività Produttive e Turismo per euro 198.627,00 nel 2026;

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

- 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 (euro 1.314,00 nel 2026, euro 1.314,00 nel 2027, euro 1.314,00 nel 2028);
- al contributo regionale da incassare per la copertura delle spese sostenute e 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 (euro 10.000,00 nel 2026, euro 10.000,00 nel 2027, euro 10.000,00 nel 2028);
- al contributo regionale da incassare per la copertura delle spese sostenute e da sostenere nel 2025 per l'attività di identificazione e il monitoraggio delle aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA)” su fondi anno 2025 ex art.8 L.R.3/2021(euro 10.000,00 nel 2026, euro 10.000,00 nel 2027, euro 10.000,00 nel 2028);

Altri ricavi e proventi:

##### a) di natura commerciale

| 2026           | 2027           | 2028           |
|----------------|----------------|----------------|
| euro 2.452.832 | euro 2.580.879 | euro 1.407.504 |

- contributi in c/impianti (euro 1.193.162,00 nel 2026, euro 1.256.475,00 nel 2027, euro 1.383.134,00 nel

- 2028) 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 (euro 4.470,00 nel 2026, euro 4.404,00 nel 2027 euro 4.370,00 nel 2028) con KRI spa ex Silone srl, con Soffass spa e con Irisacqua srl;
  - rimborsi spese anticipate dal Consorzio per contrattualistica (euro 20.000,00 nel 2026, euro 20.000,00 nel 2027, euro 20.000,00 nel 2028);
  - da plusvalenza per cessione all'Autorità di Sistema Portuale del Mar Adriatico Orientale di immobili in area portuale, con un programma di rogiti nel biennio 2026/2027 (euro 1.200.000,00 nel 2026, euro 1.300.000,00 nel 2027).
  - 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. 237) su fondi ex art. 85 della L.R. 3/2015 giusto decreto di concessione (annualità 2025) n.33718 del 30 giugno 2025 della Direzione Centrale Attività Produttive e Turismo per euro 33.465,00 nel 2026;

**B) COSTO DELLA PRODUZIONE**

**B 6) Per materie prime**

Tale voce è così composta:

**a) di natura commerciale**

- Acquisto aree

| 2026         | 2027         | 2028         |
|--------------|--------------|--------------|
| 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

| 2026         | 2027           | 2028           |
|--------------|----------------|----------------|
| euro 868.627 | euro 2.200.000 | euro 3.000.000 |

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:

- “Realizzazione strada di collegamento della Z.I. Schiavetti – Brancolo con la S.P. 19 in comune di Staranzano (OP146)” su fondi ex L.R. 8/2024, art.2, commi da 10 a 14 giusto decreto di concessione n.61069 del 29 novembre 2024 della Direzione Centrale Attività Produttive e Turismo per euro 600.000,00 nel 2026, euro 600.000,00 nel 2027 ed euro 3.000.000,00 nel 2028;
- “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 della Direzione Centrale Attività Produttive e Turismo per euro 70.000,00 nel 2026;
- “Completamento della strada da uscita Fincantieri, zona Corea, alla via dei Canneti a Monfalcone (OP.236) su fondi ex L.26/1986 della Camera di Commercio Venezia Giulia - Fondo Gorizia per euro 1.600.000,00 nel 2027;
- “Lavori di manutenzione di infrastrutture di urbanizzazione primaria a fruizione collettiva, veicolare o pedonale” (OP. 237) su fondi ex art. 85 della L.R. 3/2015 giusto decreto di concessione (annualità 2025) n.33718 del 30 giugno 2025 della Direzione Centrale Attività Produttive e Turismo per euro 198.627,00 nel 2026;

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**

| 2026         | 2027         | 2028         |
|--------------|--------------|--------------|
| euro 623.747 | euro 626.382 | euro 629.042 |

**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 2025.

**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 stanziate annualmente alle voci "Compensi del Consiglio di Amministrazione" e "Compensi del Collegio Revisori":

| Consiglio di Amministrazione | Indennità 2026 | 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 2027 e 2028 è stata stanziata la stessa spesa del 2026.

| Collegio dei Revisori | Indennità 2026 | 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 2027 e 2028 è stata stanziata la stessa spesa del 2026.

**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.

**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. 237) su fondi ex art. 85 della L.R. 3/2015 giusto decreto di concessione (annualità 2025) n.33718 del 30 giugno 2025 della Direzione Centrale Attività Produttive e Turismo per euro 33.465,00 nel 2026;

**Prestazioni di servizi**

| 2026           | 2027           | 2028 |
|----------------|----------------|------|
| euro 7.285.576 | euro 2.800.000 | 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:

- 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) per euro 1.500.000,00 nel 2026 ed euro 1.500.000,00 nel 2027;
- 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.214) per euro 2.300.000,00 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 2.985.576,00 nel 2026;
- dalla Direzione centrale difesa dell'ambiente, energia e sviluppo sostenibile con decreto n.62391 del 6 dicembre 2024 per interventi manutentivi per mantenere sicura la navigabilità – Uscita a mare del canale di Primero (OP.235) per euro 500.000,00 nel 2026 ed euro 1.300.000,00 nel 2027;

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**

| 2026         | 2027         | 2028         |
|--------------|--------------|--------------|
| euro 119.805 | euro 120.992 | euro 122.193 |

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;
- b) 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**

| 2026         | 2027         | 2028         |
|--------------|--------------|--------------|
| euro 240.360 | euro 242.435 | euro 244.510 |

La voce più consistente si riferisce alle "Imposte e tributi" con le somme versate per ILIA sugli immobili e aree edificabili di proprietà del Consorzio.

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) Proventi finanziari di natura commerciale

|                         | 2026         | 2027         | 2028         |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|
| interessi attivi su c/c | euro 120.000 | euro 120.000 | euro 120.000 |

C 17) Oneri finanziari di natura commerciale

|   | 2026        | 2027       | 2028       |   |
|---|-------------|------------|------------|---|
| contributi in c/esercizio a copertura interessi mutui | euro 30.462 | euro 7.686 | euro 1.419 | - |
| interessi passivi mutui coperti da contributo         | euro 30.462 | euro 7.686 | euro 1.419 | + |
| interessi passivi mutui non coperti da contributo     | euro 3.421  | euro 3.104 | euro 2.783 | + |
| Oneri vari  | euro 1.700  | euro 1.700 | euro 1.700 | = |
|   | euro 5.121  | euro 4.804 | euro 4.483 |   |

Gli interessi passivi si riferiscono per lo più a mutui stipulati per opere / interventi già ultimati. Le somme registrate fanno riferimento ai piani di ammortamento in essere nel triennio. Come si evince dalla tabella 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, 16 settembre 2025

Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente  
dott. Fabrizio Russo

