

Reg. Imp. di Gorizia 81001290311

Rea di Gorizia nr.58014

## CONSORZIO DI SVILUPPO ECONOMICO DELLA VENEZIA GIULIA

Sede in via DUCA D'AOSTA 66 -34074 MONFALCONE (GO)

Fondo di dotazione euro 331.655,13 i.v.

### Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2023

#### **Signori Soci,**

il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, che sottoponiamo alla Vostra approvazione, porta un utile di esercizio dopo le imposte di euro 199.153.

Il risultato differisce rispetto a quello dell'anno precedente per il necessario accantonamento a fondo rischi riferito ai costi di manutenzione straordinaria su patrimonio di proprietà che il Consorzio sta sostenendo e che si è reso necessario registrare causa gli eventi atmosferici che hanno danneggiato seriamente la scorsa estate le coperture di due capannoni a Gorizia, entrambi locati, di cui si riferirà nel dettaglio nel proseguito della presente.

Durante l'anno si è preso atto di un'interessante ripresa di richiesta di assegnazioni aree che ha interessato tutte le z.i. gestite del Consorzio. La certezza e la tempistica dei programmi produttivi delle imprese richiedenti hanno permesso di procedere alla sottoscrizione sia di importanti contratti già rogati e sia di preliminari di vendita aree da concludere nell'arco dei prossimi due anni per nuovi insediamenti produttivi in campo nautico, industriale e di servizi.

Rimango costanti i ricavi da locazioni di fabbricati e attrezzature mentre i ricavi da servizi in delega e delegazione dipendono dalle fasi realizzative delle varie attività eseguite, correlati con i relativi costi rendicontabili. Relativamente ai servizi resi per oltre 2.800.000,00 euro in convenzione e in delegazione amministrazione intersoggettiva verso enti pubblici, il Consorzio ha proseguito le attività previste dalle seguenti convenzioni: con il Comune di Monfalcone per la riqualificazione del canale Valentinis (OP.198), con il Comune

di Duino per gli interventi presso il Villaggio del Pescatore (OP.199), conclusi a marzo 2023, con il Comune di Fogliano Redipuglia per la progettazione e per la realizzazione degli "Interventi di adeguamento/miglioramento sismico, di adeguamento delle norme per il superamento/eliminazione delle barriere architettoniche, nonché gli interventi per la riclassificazione ai sensi del regolamento di cui all'art. 31 della L.R. 6/2006 sulla casa di riposo "De Gressi" di Fogliano Redipuglia" (OP.208). A queste attività si aggiungono quelle propedeutiche alla sottoscrizione della convenzione con il Comune di Gorizia per gli interventi a sostegno dell'evento Go! 2025 capitale europea della cultura riferito alla "Piazza con copertura trasparente e parcheggio raso presso l'ex mercato all'ingrosso di via Boccaccio" (OP.228).

Come già anticipato preme sottolineare che il risultato di bilancio comprende l'iscrizione di un accantonamento a fondo rischi tassato per euro 200.000,00, riferito alle spese che il Consorzio sta sostenendo per le riparazioni delle coperture di due fabbricati di proprietà in via Gregorcic n.31 e in via Gabrscek n.11 a Gorizia, entrambe locate, danneggiate dagli eventi atmosferici della scorsa estate. L'iscrizione è riferita a stime di spese che presumibilmente rimarranno a carico del Consorzio in quanto non risarcibili dalla polizza assicurativa fabbricati del Consorzio.

Nel corso dell'anno 2023 sono stati adottati l'aggiornamento del Modello Organizzativo e di Gestione del Consorzio di cui al d.lgs.231/2001, nella parte relativa al Piano di Prevenzione della corruzione e della trasparenza e il Regolamento relativo alla procedura di segnalazione di illeciti – Whistleblowing per l'utilizzo della piattaforma gratuita WhistleblowingPA della società Whistleblowing Solutions I.S. srl di Milano.

Ai sensi del comma 3 dell'art.79 della L.R. 3/2015 in nota integrativa è stata data evidenza delle attività commerciali e istituzionali, svolte dal Consorzio.

### **Situazione dell'Ente e andamento della gestione**

Di seguito vengono riportate una serie di tabelle sulla composizione del conto economico, sulla riclassificazione del Conto economico e dello Stato patrimoniale rispettivamente secondo il modello della produzione effettuata (c.d. "modello della pertinenza gestionale") e secondo la metodologia finanziaria. In ultimo, una serie di indicatori di risultato finanziari.

BILANCIO	2023	
<b>RICAVI</b>	<b>% comp.</b>	
Vendita aree e corrispettivi diritto di superficie	24,82 %	1.371.272
Locazione beni immobili	21,03%	1.161.546
Locazione beni mobili	1,95 %	107.762

Prestazioni servizi	51,76%	2.859.092
Recupero oneri da imprese insediate	0,44 %	24.217
	<b>100,00%</b>	<b>5.523.479</b>
<b>RICAVI SENZA VENDITE AREE</b>		<b>4.152.207</b>

<b>COSTI PER IL PERSONALE</b>		<b>863.060</b>
<b>COSTI PER SERVIZI</b>		<b>3.307.909</b>
- di cui manutenzioni straordinarie su opere		70.209
<b>COSTI PER SERVIZI NON FINANZIATI</b>		<b>3.237.700</b>
<b>COSTI PER GODIMENTO BENI DI TERZI</b>		<b>132.897</b>
<b>TOTALE COSTI FISSI</b>		<b>4.233.657</b>

<b>Rapporto ricavi servizi con costi fissi</b>	<b>98 %</b>
--	-------------

**Conto Economico riclassificato secondo il modello della pertinenza gestionale**

Aggregati	2023
Valore della produzione operativa (A.1 + A.2 + A.3 + A.4)	5.523.889
- Costi esterni operativi (B.6 + B.7 + B.8 + B.11),	3.919.611
<b>VALORE AGGIUNTO A-(B.6+B.7+B.8+B.11)</b>	<b>3.079.111</b>
- Spese per lavoro dipendente (B.9),	863.060
<b>MOL A-(B.6+B.7+B.8+B.9+B.11)</b>	<b>2.216.451</b>
- Ammortamenti e accantonamenti (B.10 + B.12 + B.13),	1.749.940
<b>REDDITO OPERATIVO A-B (6+7+8+9+10+11+12+13)</b>	<b>466.101</b>
+/- Reddito della gestione atipica (A.5 - B.14),	1.131.214
+/- Reddito della gestione finanziaria C (al netto di C17) + D	225.968
<b>EBIT (A-B+/-C (al netto di C17) +/-D)</b>	<b>348.050</b>
- Oneri finanziari (C.17)	5.998
<b>RISULTATO LORDO</b>	<b>342.452</b>
- Imposte sul reddito	143.309
<b>REDDITO NETTO</b>	<b>199.153</b>

Indicatori di risultato finanziari	2023
Peso delle immobilizzazioni (I/totale attività)	34,94%
Peso del capitale circolante (C/totale attività)	65,06%
Peso del capitale proprio (PN/totale passività)	20,36%
Peso delle passività consolidate (P/totale passività)	53,15%
Peso delle passività correnti (p/totale passività)	26,49%
Indice di disponibilità (C/passività correnti)	245,58%

Indice di liquidità (Li+Ld)/passività correnti	186,63%
Indice di autocopertura del capitale fisso (PN/I)	58,28%
ROE (Rn/N)	1,37%
ROI (Rn/investimento totale)	0,28%
ROS (Risultato operativo/ricavi di vendita)	8,45%

**Stato patrimoniale riclassificato secondo il criterio finanziario**

IMPIEGHI	2023	FONTI	2023
Immobilizzazioni immateriali (B.I)	27.742	CAPITALE PERMANENTE (capitale proprio + debiti a lungo)	52.516.329
Immobilizzazioni materiali (B.II)	24.933.037		
immobilizzazioni finanziarie (B.III)	0		
Rimanenze (C.I)	11.156.807		
<b>TOTALI</b>	<b>36.117.586</b>		
Liquidità differite Ld (A +C. II+C.III+D)	29.792.007	CAPITALE	18.928.740
Liquidità immediate Li (C.IV)	5.535.476	CORRENTE	

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale dell'ente (ossia la sua capacità mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine).

**Vendita lotti industriali**

Nel 2023 sono stati registrati ricavi per vendita aree per euro 1.346.235 per complessivi mq. 34.463.

Le vendite registrate sono:

Boato International spa	mq. 30.000 in z.i. di Schiavetti a Staranzano
Azienda Provinciale Trasporti S.p.A.	mq.3.466 in z.i. Lisert a Monfalcone
Ditta Zotti Gaetano	mq. 997 in z.i. Schiavetti a Staranzano

Per un aggiornamento della situazione dei quattro contratti di opzione, sottoscritti nel 2023, per la cessione di aree di cui si è già riportato nella relazione del precedente bilancio, oltre la vendita già rogitata all'impresa Boato International spa, la società Sinergie Molitorie scari ha fatto scadere il termine previsto per esercitare il diritto all'opzione per cui è stato incamerato il relativo corrispettivo già versato per detta concessione. Inoltre

lo scorso 14 marzo il Consorzio ha venduto all'impresa Alpha Yachts srl, già operante a Fano, un'area di mq.18.320 in via Consiglio d'Europa z.i. Lisert a Monfalcone per realizzare un nuovo stabilimento industriale per l'attività di produzione di imbarcazioni di lusso.

A settembre 2023 è stato sottoscritto con una società già operante nella z.i. di Gorizia un contratto preliminare per la vendita del lotto in via Gregorcic n.39 di oltre 27.000 mq., resosi disponibile come area fabbricabile a seguito della demolizione del capannone ex Zulli, di cui si è già riferito in precedenti relazioni. Con la sottoscrizione il promissario acquirente ha eseguito il versamento della caparra confirmatoria da parte del futuro acquirente. Il rogito è previsto entro il corrente anno.

### Risultato d'esercizio

L'esercizio finanziario economico del Consorzio chiuso al 31 dicembre 2023 riporta un utile ante imposte di euro 342.462 e di euro 199.153 al netto delle imposte.

Il rapporto tra i ricavi ripetitivi e i costi fissi, al netto delle entrate per vendita di aree e dei costi sui lavori coperti da contributi, si attesta ad un 98%, confermando quindi l'importante ruolo assunto dai ricavi derivanti dalle locazioni del patrimonio immobiliare e dai servizi resi in delega e delegazioni dal Consorzio.

Di seguito si elencano le principali voci di bilancio:

### Ricavi

Il conto economico riporta un valore della produzione pari a euro 6.999.122 di cui si riportano alcune voci di dettaglio nel seguente prospetto:

Descrizione	2023	
<b>Vendite e prestazioni servizi</b>	<b>5.523.889</b>	
ricavi delle vendite		1.371.272
ricavi delle locazioni		1.269.308
ricavi per prestazioni di servizi di natura non commerciale		2.810.885
ricavi per prestazioni di servizi		48.207
ricavi per recupero oneri da imprese insediate		24.217
<b>Altri ricavi e proventi</b>	<b>1.475.233</b>	
contributi in c/esercizio di natura non commerciale		87.264
altri ricavi e proventi di natura non commerciale		112.252
altri ricavi e proventi – contributi in c/impianti		1.122.490
altri ricavi e proventi		153.227

La voce "Vendite e prestazioni servizi" ha visto una contrazione dei ricavi delle vendite di aree urbanizzate e dei ricavi per servizi riferiti alle attività svolte in delega, in delegazione regionale e su deleghe da enti locali, che però riflettono la minor spesa sui lavori pubblici eseguiti durante l'anno rispetto all'anno precedente. Mentre

si conferma che sono rimasti invariati i ricavi da locazione di beni mobili e immobili, seppur causa le grandinate estive che hanno causato importanti danni alle coperture degli immobili del Consorzio a Gorizia i locatari, avendo subito il fermo produttivo per impossibilità ad accedere ai locali, stanno ritardando il pagamento dei canoni locazione.

Nel mese di agosto si è provveduto a locare una stanza degli uffici di via Diaz n.6 a Gorizia, ex sede di CSIA, all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, così da permettere la copertura parziale delle spese di funzionamento dei locali.

La voce "Altri ricavi e proventi" comprende i contributi in c/esercizio di natura non commerciale:

- ex art.85 della L.R.3/2015, a favore dei Consorzi per manutenzione o realizzazione di opere di urbanizzazione o manutenzioni nelle z.i., i cui costi sono riportati alla voce B6) "costi per materie prime";
- concessi dalla Regione per la copertura delle spese di fusione con il Consorzio di Gorizia e per la predisposizione di uno studio di fattibilità di un centro promozione e sicurezza, i cui costi sono riportati alla voce B10) "ammortamenti" per la quota di competenza annuale;

Inoltre la stessa voce "Altri ricavi e proventi" registra tra l'altro i contributi in c/impianti, a copertura degli ammortamenti dei beni, e i contributi di natura non commerciale erogati dalla Regione FVG ex artt.85 e 86 della L.R.3/15, per la copertura dei costi contabilizzati alla voce B7) "Costi per servizi" e di quelli riferiti alle spese del personale.

### **Costi**

I principali costi relativi alla gestione operativa sono di seguito riportati:

Descrizione	2023
Costo acquisto aree e loro urbanizzazione	499.201
Costo per servizi	3.307.909
Costo per il personale	863.060
Variazione rimanenze terreni	(20.396)
Interessi e oneri finanziari	5.998

A titolo meramente esplicativo la voce "costo acquisto aree e loro urbanizzazione" risente principalmente delle spese sostenute oltre che per le opere di urbanizzazione eseguite durante l'anno, coperte dai fondi regionali ex art.85 della L.R.3/2015 registrati alla voce "Altri ricavi e proventi", come sopra già riferito, per la demolizione del capannone di proprietà in z.i. a Gorizia in via Gregorcic n.39 con conseguente trasferimento del suo valore contabile per oltre 400.000 euro dalla voce "Immobilizzazioni materiali" alla voce "Costi per materie prime".

La voce "costo per servizi" comprende i costi sostenuti nel 2023 per realizzare le opere in delegazione amministrativa intersoggettiva verso enti pubblici per euro 2.668.116.

Il costo del personale ha subito una diminuzione rispetto all'esercizio precedente di euro 76.169, derivante:

- dalle dimissioni volontarie presentate a giugno ma senza svolgere attività lavorativa nei sei mesi di preavviso previsti contrattualmente di un'impiegata/direttiva dell'ufficio tecnico. Il Consorzio ha attivato immediatamente una procedura di assunzione mediante chiamata diretta per titoli e colloqui che si è conclusa a dicembre con l'assunzione di una figura tecnica di pari livello contrattuale ma titolo tecnico superiore;

- dalla riduzione rispetto a quello dell'anno precedente dell'indice di adeguamento ISTAT del fondo TFR per la parte riferita al 31 dicembre 2022, il cui indice è passato da 9,97% nel 2022 a 1,94% nel 2023.

Alla voce "Variazioni delle rimanenze merci" è riportata la differenza tra le rimanenze finali delle aree destinate alla vendita e quelle iniziali, per cui di seguito viene riportato un riepilogo del calcolo:

<b>Rimanenze al 31/12/2022</b>	mq.927.880		euro 11.136.412
<b>Acquisto aree a seguito variazione della destinazione dei terreni capannone ex Zulli di via Gregorcic n.39</b>	mq.27.804	+	euro 400.839
<b>Costi urbanizzazione/altri</b>		+	euro 98.361
<b>Contributi FVG a cop. spese</b>		-	euro 65.249
<b>Vendita aree a costo 2022 (euro 12,00)</b>	mq.34.463	-	euro 413.556
<b>Rimanenze al 31/12/2023</b>	mq.921.221	=	euro 11.156.807
<b>Variazione rimanenze terreni</b>			+ euro 20.396
<b>Costo medio aree 2023</b>			euro 12,11

La voce "interessi e oneri finanziari" riporta:

- gli interessi sui piani di ammortamento dei mutui sottoscritti, ante 2021, dal Consorzio monfalconese e da quello goriziano che hanno permesso ai due enti di realizzare opere pubbliche negli ambiti di competenza e con rate coperte completamente da contributi regionali. I contributi regionali che coprono i relativi interessi sono iscritti in detrazione nella presente voce;

- gli interessi di un mutuo fondiario di 430.00,00 euro, sottoscritto a settembre 2021, di quindici anni e con tasso d'interesse fisso del 1,10%, garantito con ipoteca di primo grado, di cui si è già riferito nella relazione sulla gestione del 2021.

L'amministrazione della giacenza finanziaria risulta comunque positiva per euro 219.970, registrando un aumento di oltre euro 174.000 rispetto al 2022, riferito agli interessi riconosciuti dalla convezione con la BCC della Venezia Giulia per il servizio di cassa-tesoreria sulla giacenza.

**Informazioni attinenti all'ambiente e al personale**

Tenuto conto del ruolo sociale dell'ente come evidenziato anche dal documento sulla relazione sulla gestione del Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili, si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni attinenti all'ambiente e al personale.

**Personale**

L'organico del Consorzio consta al 31 dicembre 2023 di tredici dipendenti con contratto a tempo indeterminato e tre in part-time orizzontale, seppur a seguito delle dimissioni volontarie di una dipendente, di cui si è già riferito in un precedente paragrafo, l'organico è rimasto per quasi metà anno di dodici dipendenti.

Il contratto di lavoro con il personale dipendente è regolato dai contratti di categoria della FICEI e dal contratto collettivo aziendale.

Nel corso dell'anno è stata approvata la proroga fino al prossimo mese di dicembre di due contratti part time in scadenza mentre una dipendente non ha richiesto la proroga del part time e quindi è rientrata a tempo pieno.

Di seguito viene riportata una tabella riepilogativa dei recuperi, per ca. 180.000 euro, dei costi del personale del Consorzio che ha svolto la sua attività nelle varie opere pubbliche:

intervento	costi personale
su deleghe e delegazioni regionali e da enti locali	142.776
su opere pubbliche	36.163
<b>TOTALI</b>	<b>178.939</b>

**Ambiente**

Riteniamo che il personale del Consorzio svolga la propria attività nel pieno rispetto delle disposizioni in materia di ambiente e di igiene sul posto di lavoro.



Nel lontano 2006 si era intrapreso il percorso verso la certificazione ambientale, proseguito anche con la fusione tra i due consorzi che ha portato ad aggiornare anche nel 2023 il rinnovo triennale (2021-2024) delle certificazioni ambientali (ISO 14001:2025 ed EMAS IV) in scadenza il prossimo 5 settembre 2024.

Certificazioni che sono in linea con la politica Ambientale consortile volta a progettare, infrastrutturare, gestire le aree industriali con un indirizzo sempre più "green". La Dichiarazione Ambientale<sup>1</sup> è scaricabile dal sito [www.coseveg.it/it/ambiente](http://www.coseveg.it/it/ambiente).

Nel 2023 il Coseveg ha iniziato il percorso verso la "promozione e costituzione delle A.P.E.A<sup>2</sup>.con durata triennale della fase di sperimentazione e scadenza il 10.10.2025, come previsto tra i propri fini istituzionali e come disciplinato dal Regolamento regionale in materia: la 1° fase consiste nella raccolta/monitoraggio dei dati ambientale sia a livello di area che a livello di singole aziende volgendo l'attenzione a quelle di maggior impatto ambientale sul nostro territorio.

Nel contempo si è continuata la ricerca di collaborazioni anche in partnership con altri enti per la simbiosi industriale<sup>3</sup> che possano portare numerosi vantaggi sia per le imprese coinvolte che per l'ambiente.

Il Consorzio opera in ottemperanza al D.lgs. 81/2008 del 9 aprile 2008 s.m.i. in materia di tutela della salute e sicurezza dei lavoratori sul posto di lavoro, anche in relazione ai fattori che possono apportare cambiamenti nella valutazione rischi.

L'efficienza delle dotazioni antincendio è stata verificata da parte dei manutentori con la compilazione degli appositi "registri".

Sono stati approvvigionati e distribuiti i DPI (dispositivi di protezione individuale) necessari alle attività svolte dai singoli lavoratori, compresi quelli previsti causa emergenza sanitaria Covid-2019, nonché la loro partecipazione ai corsi di aggiornamento previsti dalla normativa di settore.

Sono stati effettuati i sopralluoghi nei luoghi di lavoro assieme al medico competente che ha coordinato l'attività di sorveglianza sanitaria e le relative visite mediche specialistiche per i lavoratori.

Il Consorzio si è dotato di una procedura di attuazione del Regolamento U.E. n. 679/2016 del 25 Maggio 2016, al fine di ottemperare agli obblighi previsti e di comprovare l'adeguamento alla normativa sulla protezione dei dati personali e di una procedura di segnalazione di illeciti - whistleblowing con l'utilizzo di un canale di

<sup>1</sup> Dichiarazione Ambientale: documento pubblico consortile in cui si riassumono tutti gli impatti ambientali diretti e indiretti delle attività svolte dal Consorzio in linea con le linee programmatiche regionali

<sup>2</sup> APEA aree produttive ecologicamente attrezzate disciplinate con Regolamento Regionale approvato con Decreto del Presidente della RFVG n. 0122/Pres. 10.10.2022

<sup>3</sup> Simbiosi industriale: ottimizzazione dell'uso delle risorse attraverso lo scambio di materiali, energia e competenze tra diverse aziende, con l'obiettivo di ridurre gli sprechi e migliorare l'efficienza complessiva del sistema industriale

segnalazioni interno su piattaforma gratuita WhistleblowingPA, che, in conformità alla normativa vigente, garantisce, anche tramite il ricorso a strumenti di crittografia, la riservatezza dell'identità del segnalante, della persona coinvolta e della persona comunque menzionata nella segnalazione, nonché del contenuto della segnalazione e della relativa documentazione

## Lavori pubblici

### Appalti per affidamenti di lavori, servizi e forniture ai sensi del d.lgs 50/2016 smi (d.lgs 36/2023<sup>4</sup>)

Nel giugno 2023 il Coseveg ha ottenuto la qualificazione di Stazione Appaltante ex art. 63 d.lgs 36/2023 (Nuovo codice degli appalti entrato in vigore il 01/07/2023) in quanto ha soddisfatto i requisiti di cui all'allegato II.4 del sopra citato art. 63 ottenendo così la qualifica L1 (per lavori pubblici) e SF1 (per servizi e forniture) entrambe senza limiti di importo.

Il Coseveg gestisce complessivamente un portafoglio interventi, come da piano triennale approvato dalla regione FVG ed aggiornato ad oggi, per più di **35,8 milioni** di euro coperti da contributi pubblici che sono in variegata fase realizzativa, all'interno di detto complesso di opere in progressione nel 2023 sono stati aggiudicati contratti di lavori, servizi e forniture per circa **6,6 milioni** di euro e portati a termine lavori per circa **1,6 milioni di euro**, come meglio esplicitato qui di seguito:

Opere in itinere	Somma di importo QE	Lavori, servizi, forniture aggiudicate nel 2023	Importo aggiudicato (IVA esclusa)
OP.192 raccordo ferroviario Schiavetti-Brancolo (nel 2022 servizi/lavori aggiudicati per € 3.825,00)	4.900.000,00	- Incarico professionale per Direzione lavori, CSE (€ 160.744,02) - interventi di manutenzione sui binari dei raccordi ferroviari (armamento ferroviario + PL) (€ 2.313.745,84) - esecuzione delle opere e forniture del settore Energia + illuminazione (929.169,63)	3.403.659,49
OP.198 riqualificazione Canale Valentini (nel 2022 lavori aggiudicati per € 175.641,00)	4.700.000,00	Da integrare	Aggiudicato negli anni precedenti
OP.208 interventi di adeguamento/miglioramento sismico/eliminazione barriere architettoniche casa di riposo De Gressi (lavori, servizi aggiudicati nel 2022 per € 900,00)	1.456.000,00	- Interventi di adeguamento Casa di Riposo De Gressi (€ 949.588,35) - servizio SIA collaudo tecnico e amministrativo (€ 18.380,00)	967.968,35
OP.213 realizzazione della fognatura nera a servizio del porto e predisposizione della fibra ottica	3.800.000,00	- incarico analisi terre e rocce da scavo per euro 5.706,50 - incarico verifica bonifica bellica per euro 8.250,00	13.956,50

<sup>4</sup> d.lgs 36/2023 nuovo Codice dei contratti pubblici entrato in vigore in data 01.04.2023 e divenuto efficace a partire dal 01.07.2023

**CONSORZIO DI SVILUPPO ECONOMICO DELLA VENEZIA GIULIA**

OP.215 dragaggi (2021-2023) per contrastare l'erosione costiera Villaggio del Pescatore, Locovaz (lavori e servizi aggiudicati nel 2022 per € 620.687,40)	2.660.000,00	- dragaggio dei canali del Villaggio del Pescatore-Locovaz (VP3) per euro 618.630,48 - analisi propedeutiche al dragaggio per euro 35.000 - servizio bonifica bellica propedeutica al dragaggio canale Locovaz per euro 12.700,00 - incarico CSE+DL dragaggio canali Villaggio del Pescatore per euro 26.600,23	692.930,71
OP.221 realizzazione di una rotonda in via Grota del Diaul zot a Monfalcone (lavori e servizi aggiudicati nel 2022 per euro 45.511,98)	428.218,65	- realizzazione di una rotonda appalto per euro 276.095,94	276.095,94
OP.222 installazione di un sistema per la protezione del PL in via Grota del Diaul Zot a Monfalcone	102.851,16	Fornitura e posa in opera di un sistema SOA per la protezione del PL	93.294,69
OP.223 lavori di manutenzioni dei lotti 4, 4bis, 8,10,37 nella zona Lisert a Monfalcone (Fondi propri)		FONDI PROPRI	31.521,86
OP.224 lavori necessari al potenziamento del raccordo ferroviario Lisert (lavori aggiudicati nel 2022 per euro 12.000)	2.000.000,00	- lavori di potenziamento raccordo ferroviario Lisert per euro 433.843,23 - armamento ferroviario binari presa e consegna (PEC1 e PEC 2) per euro 146.709,24	580.552,47
OP.225 manutenzione aree verdi nell'ambito delle zone industriali di competenza per il triennio 2023-2025	427.919,00	- lavori di manutenzione delle aree verdi	138.426,29

Nel 2023 sono stati portati a termine e collaudati lavori per complessivi **euro 1.594.942,96**, IVA esclusa, qui di seguito in elenco:

1. OP.211\_A lavori di manutenzione di infrastrutture di urbanizzazione primaria – manutenzione impianti illuminazione pubblica per euro 60.634,20
2. OP.211\_B manutenzione del verde per euro 135.036,23
3. OP.211\_C manutenzione della segnaletica stradale per euro 10.000
4. OP.211\_D manutenzione della viabilità stradale per euro 98.613,35
5. OP.215 intervento dragaggio del canale di accesso al Canale del Primero per euro 149.932,43
6. OP.215 Intervento dragaggio del canale di accesso a Punta Sdobba per euro 117.262,20
7. OP.215 Servizio di bonifica bellica propedeutica ai lavori di dragaggio Canale Locovaz per euro 12.700,00
8. OP.215 Intervento di dragaggio e ricostruzione morfologica della costa del Villaggio del Pescatore Comune di Duino Aurisina per euro 761.000,00 (l'intervento del dragaggio è stato chiuso 15/12/2023)
9. OP.218 ulteriori lavori di manutenzione delle infrastrutture ferroviarie e dei raccordi ferroviari consortili ex art. 85 LR 3/2015 per euro 69.298,00
10. OP.220 delegazione amministrativa regionale per la manutenzione del verde sul raccordo ferroviario Lisert per euro 55.650,00
11. OP.222 installazione di un sistema per la protezione dei PL in via Grota del Diaul Zot per euro 93.294,69
12. OP.223 lavori di manutenzione dei lotti 4, 4 bis, 8, 10 nella zona Lisert a Monfalcone per euro 31.521,86 (Fondi propri)

## Attività promozionale

Scopo di Coseveg è favorire lo sviluppo di nuove iniziative industriali rendendo le aree di competenza infrastrutturate e logisticamente attrattive in un contesto attento allo sviluppo sostenibile e tecnologicamente innovativo

In questo contesto la L.R. 3 dd 22/02/2021 "SviluppoImpresa" ha rafforzato il concetto di "fare sistema" per garantire alla strategia di sviluppo del territorio il massimo grado di organicità ed il miglior sfruttamento delle possibili sinergie tra i vari attori uniti da un unico minimo comune denominatore che è quello di rendere la regione più attrattiva e competitiva supportando le realtà industriali presenti, *driver* dell'economia locale.

Tra le attività promozionali consortili vi è il supporto alle aziende verso la transizione ambientale, tecnologica, digitale veicolando gli strumenti finanziari messi in campo dalla Regione, dallo Stato e dall'UE e con questo minimo comune denominatore che abbiamo partecipato ad iniziative puntuali e ben mirate quali:

- collaborazione con Agenzia Lavoro & Sviluppo Impresa (ente pubblico funzionale della Regione FVG) con cui il Coseveg in data 15.07.2022 ha sottoscritto una convenzione per promuovere l'attrattività dell'agglomerato industriale del Coseveg e accompagnare le aziende (sia nuove che già insediate) alla realizzazione dei loro progetti di investimenti prenotando un appuntamento con il Desk informativo attivato presso la sede consortile
- collaborazione con F.I.C.E.I. (Federazione Italiana dei Consorzi Industriali) per intensificare la rete con gli altri enti di sviluppo e le aziende produttive italiane e, per il tramite di INVITALIA, promuovere a livello internazionale, le aree industriali per nuovi insediamenti;
- sono proseguite anche le visite del Coseveg presso le aziende, soprattutto dell'area industriale di Gorizia, nell'ambito del "conoscerci per fare sistema".
- Il 9/01/2023 la Regione FVG ha espresso parere favorevole alla costituzione della ZLS nelle aree industriali gestite dal Coseveg (si attende il decreto del Consiglio dei Ministri): in queste aree le aziende potranno godere di alcuni plus quali agevolazioni finanziarie per R&S, gestione ambientale ed energetica, trasferimento tecnologico, contributi a fondo perduto per start up
- Nel maggio 2023 il Coseveg ha patrocinato al Convegno sulla nautica organizzato dal Comune di Monfalcone, dal titolo "prospettive di sviluppo e questioni operative della nautica da diporto"
- Il Coseveg, nel novembre 2023, a seguito dell'insediamento di Alpha Yacht società di proprietà messicana ha ritenuto di entrare come socio nell'associazione economica Camera di Commercio del Messico in Italia

(CAMEXITAL<sup>5</sup>) al fine di promuovere e favorire lo sviluppo degli scambi commerciali o l'insediamento di ulteriori realtà di quel paese nelle aree di competenza consortile;

- Il 2023 ha visto un aumento delle visualizzazioni sui social network istituzionali migliorando così la visibilità con il pubblico mantenendo una presenza costante sui social media diffondendo e facendo conoscere l'attività del nostro Ente: stato di aggiornamento lavori, vendite lotti, convegni, informazioni, ecc.....

#### **Sedi secondarie**

L'Ente possiede un'unità locale presso gli uffici di via Diaz n.6, ex sede del Consorzio di Sviluppo Economico Locale di Gorizia.

#### **Attività di ricerca e sviluppo**

Ai sensi e per gli effetti di quanto riportato al punto 1 del terzo comma dell'art. 2428 del codice civile, si attesta che nel corso dell'esercizio non sono state sostenute spese in attività di ricerca e sviluppo.

#### **Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle**

Il Consorzio non possiede più alcuna partecipazione presso società o enti.

#### **Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6-bis, del Codice civile**

Si conferma quanto riportato nelle precedenti relazioni circa la sostanziale stabilità del bilancio del Consorzio nel medio periodo, in considerazione del patrimonio immobiliare del Consorzio, da poter essere messo a frutto per nuovi insediamenti produttivi o da locare e dei servizi resi in delegazione amministrativa intersoggettiva alla Regione ed agli enti locali anche al di fuori delle aree industriali di competenza. Gli stessi livelli dei ricavi ripetitivi, come riportati nel presente bilancio, da locazione degli immobili di proprietà, utilizzati da operatori economici con contratti sessennali sottoscritti, e da servizi in delega e delegazione hanno permesso di confermare il bilancio positivo dello scorso anno ridotto dal già citato accantonamento a fondo rischi.

---

<sup>5</sup> *obiettivi di CAMEXItal: favorire lo sviluppo degli scambi economico-commerciali, turistici, industriali, finanziari, scientifici e culturali al fine di contribuire ad incrementare gli investimenti e la collaborazione tecnologica tra i due stati e supportare i rapporti tra le aziende. Il Coseveg è l'unico ente di sviluppo industriale a far parte dell'Associazione che conta circa 80 soci*

Ai sensi e per gli effetti del primo comma dell'art. 2428 del Codice Civile si fornisce, di seguito, una descrizione dei principali rischi e incertezze a cui il Consorzio è esposto.

#### Gestione finanziaria

L'Ente si è costantemente attivato con l'istituto bancario di Tesoreria e con altri istituti nel verificare operazioni d'investimento bancario, senza alcun margine di rischio del capitale, al fine di ottenere soluzioni più remunerative in alternativa alla normale gestione di conto corrente. Gli interessi previsti nella convenzione di cassa-tesoreria hanno permesso di ottenere risultati migliori con un proficuo margine rispetto all'esercizio precedente.

Il Consorzio non utilizza strumenti finanziari, così come individuati e commentati dal principio contabile OIC 32.

#### Obiettivi e politiche di gestione del rischio finanziario

Gli obiettivi e le politiche dell'Ente in materia di gestione del limitato rischio finanziario vengono di seguito indicate e si precisa che, ai fini dell'informativa, non sono stati considerati i crediti e i debiti di natura commerciale, la totalità dei quali ha scadenza contrattuale non superiore ai 18 mesi e di cui si rimanda alla Nota Integrativa, fatto salvo per i due contratti di cessione beni, sottoscritti nel corso del 2021, seppur ritenuti senza rischi per le condizioni contrattuali ivi riportate e per cui si rimanda alla precedente relazione.

#### **- Esposizione ai rischi di prezzo, di credito, di liquidità e di variazione dei flussi finanziari**

In merito all'esposizione dell'Ente a tali rischi:

##### *A) Rischi di mercato degli strumenti finanziari:*

Eventuali variazioni dei tassi di interesse o di cambio non sortirebbero effetti o sortirebbero effetti trascurabili sul conto economico e sul patrimonio netto, considerato che:

- l'Ente procede con un'accorta gestione del capitale al fine di annullare completamente il margine del rischio del capitale, per cui la variazione dei tassi potrebbe solamente riflettersi sui proventi derivanti dalla giacenza della liquidità presso la Tesoreria bancaria;
- l'Ente non effettua acquisti sui mercati esteri.

##### *B) Rischi di credito degli strumenti finanziari:*

Nessuno

##### *C) Rischi di liquidità degli strumenti finanziari:*

L'Ente, fatta eccezione per il mutuo fondiario sottoscritto a settembre 2021 con rata semestrale di ca. 16.000 euro, presenta passività finanziarie derivanti dalla sottoscrizione di mutui accesi con istituti di

credito per la realizzazione di opere pubbliche e acquisizione di attrezzature, aventi rate di ammortamento per la totalità coperte da contributi regionali erogati semestralmente e per alcuni casi garantiti da fideiussione regionale.

- Strumenti finanziari Politiche di gestione del rischio

Depositi bancari	Non sussistono rischi prevedibili
Denaro e valori in cassa	Non sussistono rischi prevedibili
Obbligazioni	Non sono state sottoscritte
Altri debiti	Non sussistono rischi prevedibili

### Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Come già riportato in un precedente paragrafo:

- il 16 gennaio 2024 il Comune di Gorizia ha incaricato in delegazione amministrativa intersoggettiva ai sensi dell'art.51 ter della L.R. 14/2002 il nostro Consorzio quale ente realizzatore dell'opera "Piazza con copertura trasparente e parcheggio raso presso l'ex mercato all'ingrosso di via Boccaccio" (OP.228) per oltre 3.500.000,00 euro;
- lo scorso 14 marzo il Consorzio ha venduto all'impresa Alpha Yachts srl un'area di mq.18.320 in via Consiglio d'Europa z.i. Lisert a Monfalcone.
- Il Coseveg ha affidato i lavori per l'installazione di un impianto fotovoltaico al servizio della sede legale
- Sono stati conferiti gli incarichi per il rifacimento delle coperture dell'immobile di proprietà consortile sito in via Gregorcic, 3 a Gorizia danneggiate a seguito degli eventi meteorologici avversi successi nel luglio 2023
- È stato concluso l'accordo per l'acquisizione di un'area di 6.875 mq in zona Lisert, confinante con terreni consortili, necessaria per la realizzazione di tre nuovi capannoni finanziati con contributo regionale ex art. 86 L.R. 3/2015 il cui rogito è fissato a breve.

Con delibera della Giunta Regionale FVG n.2005 di data 15 dicembre 2023 è stata rilevata la sostanziale coerenza con le politiche regionali di settore del Piano Industriale 2024 – 2026 del Consorzio, così come approvato dall'Assemblea dei soci lo scorso 2 ottobre 2023.

### Evoluzione prevedibile della gestione

Dalle risultanze contabili della gestione del Consorzio ricavate nel primo trimestre del 2024 possiamo comunicare che stiamo operando in completa coerenza con le linee programmatiche, definite nel Piano Industriale 2024 – 2026, approvato dall'Assemblea dei soci del Consorzio lo scorso 2 ottobre 2023.

Si prevede di chiudere il bilancio d'esercizio 2024 in utile grazie alla citata vendita d'area avvenuta a marzo u.s. a Alpha Yachts srl e alla prevista vendita entro il corrente anno dell'area urbanizzata ricavata a seguito della demolizione del capannone in via Gregorcic n.39.

#### **Destinazione degli utili dell'esercizio**

Si propone all'Assemblea di destinare l'utile d'esercizio dopo le imposte pari ad euro 199.153 per la totalità al Fondo di Riserva disponibile.

#### **Utilizzo del fondo copertura ammortamenti**

Si ricorda quanto riportato nei documenti a corredo della situazione patrimoniale al 1 gennaio 1998 del Consorzio, approvata dall'Assemblea dei soci in data 25 maggio 1998, che se il Consorzio avesse tenuto fin dall'inizio della sua attività la contabilità economica, i contributi pubblici, che hanno permesso al Consorzio di realizzare le infrastrutture di proprietà, sarebbero stati accantonati in un apposito "fondo sopravvenienza ex art.55 T.U.I.R.", con gli innegabili benefici fiscali che ne conseguivano. Per questo motivo è stato istituito nel 1998, al momento del passaggio dalla contabilità pubblica a quella privatistica, un fondo denominato "fondo copertura ammortamenti".

Ai fini di una maggiore evidenza delle riserve disponibili si chiede di liberare dal fondo copertura ammortamenti la parte delle quote di ammortamento contabilizzate nel 2023 sui beni acquistati ante 1998, per l'importo complessivo di euro 33.491, girandola a riserva disponibile e lasciando nel fondo gli importi necessari alla copertura delle restanti quote di ammortamento.

Ciò detto Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

Monfalcone, 27 marzo 2024

per il Consiglio di Amministrazione

IL PRESIDENTE

dott. Fabrizio Russo