

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 31/12/2024****Signori Soci,**

il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, che sottoponiamo alla Vostra approvazione, porta un utile di esercizio dopo le imposte di euro 980.567.

Il risultato raggiunto è frutto della ripresa della richiesta di assegnazioni aree industriali iniziata l'anno scorso, come quella della società Alpha Yachts S.r.l. con sede a Pesaro che ha acquistato dal Consorzio un lotto di oltre 18.000 mq. lungo il canale Est Ovest in z.i. Monfalcone dove trasferire parte dell'attività produttiva di imbarcazioni di lusso e della società Coveme spa che ha acquistato l'area di quasi 28.000 mq. in via Gregorcic n.39 di Gorizia, resasi disponibile come area fabbricabile a seguito della demolizione del capannone ex Zulli, per ampliamento della sua attività. A queste si aggiungono, anche se non rilevanti ai fini di questo bilancio, il rogito sottoscritto in data 4 marzo 2025 con il quale il Consorzio ha venduto all'impresa Samer Real Property srl un'area di quasi mq. 14.000 in z.i. Lisert a Monfalcone per la realizzazione di un nuovo stabilimento industriale per attività produttive legate alla nautica, nonché i contratti preliminari che prevedono la cessione all'Autorità di Sistema Portuale del Mar Adriatico Orientale di tre lotti interni alla cinta doganale del porto di Monfalcone, uno dei quali verrà rogitato nel corso del corrente anno.

In considerazione che, con questi rogiti, in zona Lisert non sono più disponibili lotti da assegnare, si evidenzia con favore la concessione nel 2024 da parte della Regione FVG di un contributo di euro 11.000.000, che permetterà la realizzazione della strada di collegamento dalla zona industriale di Staranzano alla bretella che la collega al casello di Redipuglia. Tale opera con i benefici fiscali e procedurali dell'istituzione delle Zone

Logistiche Semplificate favorirà nuovi insediamenti produttivi nelle aree industriali di Staranzano che saranno collegate dalla nuova strada e per le quali vale la pena di segnalare un crescente interesse.

Quanto sopra illustrato spinge ovviamente a cercare la possibilità di nuove acquisizioni sia di *green field* che di *brown field* per disporre di un'offerta che possa soddisfare le crescenti richieste di mercato.

Rimangono costanti i ricavi da locazioni di fabbricati e attrezzature mentre i ricavi da servizi in delega e delegazione per oltre 5.400.000,00 euro sono aumentati di oltre il 94%, ma dipendono dalle fasi realizzative delle varie attività eseguite, correlate con i relativi costi rendicontabili. Relativamente ai servizi resi in convenzione e in delegazione amministrazione intersoggettiva verso enti pubblici, il Consorzio ha proseguito le attività previste dalle seguenti deleghe/convenzioni: dalla Regione FVG per gli interventi manutentivi per contrastare l'erosione costiera e mantenere sicura la navigabilità da Muggia a Grado (OP.215 e OP.232), con il Comune di Monfalcone per la riqualificazione del canale Valentinis (OP.198), 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) e con il Comune di Gorizia per gli interventi a sostegno dell'evento Go! 2025 capitale europea della cultura riferiti alla "Piazza con copertura trasparente e parcheggio raso presso l'ex mercato all'ingrosso di via Boccaccio" (OP.228). A queste attività si aggiungono quelle propedeutiche, commissionate dal Comune di Duino Aurisina, per la realizzazione del terzo lotto della strada di collegamento ai punti di sbarco del pescato ed alle zone turistiche del Villaggio del Pescatore, consistenti nella realizzazione della rotatoria e dei parcheggi a servizio dell'area paleontologica.

A dicembre 2024, come già sopra ricordato, il Consorzio ha sottoscritto con l'Autorità di Sistema Portuale del Mar Adriatico Orientale i contratti preliminari per la cessione degli immobili del Consorzio in area portuale, che fissano il calendario dei rogiti dei tre lotti nei prossimi tre anni.

Nel corso dell'anno è stato adottato l'aggiornamento del Modello Organizzativo e di Gestione del Consorzio di cui al d.lgs.231/2001, comprensivo anche del Piano di Prevenzione della corruzione e della trasparenza.

Con delibera della Giunta Regionale FVG n.1976 di data 20 dicembre 2024 è stata rilevata la sostanziale coerenza con le politiche regionali di settore del Piano Industriale 2025 – 2027 del Consorzio, così come approvato dall'Assemblea dei soci lo scorso 30 settembre 2024.

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	2024	
RICAVI	% comp.	
Vendita aree e corrispettivi diritto di superficie	24,82 %	2.239.949
Locazione beni immobili	12,70 %	1.145.721
Locazione beni mobili	1,50 %	135.624
Prestazioni servizi	60,71 %	5.479.754
Recupero oneri da imprese insediate	0,27 %	24.395
	100,00%	9.025.443
RICAVI SENZA VENDITE AREE		6.785.494

COSTI PER IL PERSONALE	937.816
COSTI PER SERVIZI	6.035.580
- di cui manutenzioni straordinarie su opere	85.676
COSTI PER SERVIZI NON FINANZIATI	5.949.904
COSTI PER GODIMENTO BENI DI TERZI	126.451
TOTALE COSTI FISSI	7.014.171

Rapporto ricavi servizi con costi fissi	97 %
--	-------------

Conto Economico riclassificato secondo il modello della pertinenza gestionale

Aggregati	2024
Valore della produzione operativa (A.1 + A.2 + A.3 + A.4)	9.025.443
- Costi esterni operativi (B.6 + B.7 + B.8 + B.11),	7.337.584
VALORE AGGIUNTO A-(B.6+B.7+B.8+B.11)	4.394.134
- Spese per lavoro dipendente (B.9),	937.816
MOL A-(B.6+B.7+B.8+B.9+B.11)	3.456.318
- Ammortamenti e accantonamenti (B.10 + B.12 + B.13),	1.487.134
REDDITO OPERATIVO A-B (6+7+8+9+10+11+12+13)	1.969.184
+/- Reddito della gestione atipica (A.5 – B.14),	1.831.851
+/- Reddito della gestione finanziaria C (al netto di C17) + D	293.751
EBIT (A-B+/-C (al netto di C17) +/-D)	1.388.511
- Oneri finanziari (C.17)	5.109

RISULTATO LORDO	1.383.402
- Imposte sul reddito	402.835
REDDITO NETTO	980.567

Indicatori di risultato finanziari	2024
Peso delle immobilizzazioni (I/totale attività)	30,28%
Peso del capitale circolante (C/totale attività)	69,72%
Peso del capitale proprio (PN/totale passività)	17,38%
Peso delle passività consolidate (P/totale passività)	55,67%
Peso delle passività correnti (p/totale passività)	26,96%
Indice di disponibilità (C/passività correnti)	258,65%
Indice di liquidità (Li+Ld)/passività correnti	214,65%
Indice di autocopertura del capitale fisso (PN/I)	57,39%
ROE (Rn/N)	6,32%
ROI (Rn/investimento totale)	1,10%
ROS (Risultato operativo/ricavi di vendita)	21,82%

Stato patrimoniale riclassificato secondo il criterio finanziario

IMPIEGHI	2024	FONTI	2024
Immobilizzazioni immateriali (B.I)	20.382	CAPITALE PERMANENTE (capitale proprio + debiti a lungo)	65.274.543
Immobilizzazioni materiali (B.II)	27.035.529		
immobilizzazioni finanziarie (B.III)	0		
Rimanenze (C.I)	10.598.035		
TOTALI	37.653.946		
Liquidità differite Ld (A +C. II+C.III+D)	45.445.551	CAPITALE CORRENTE	24.090.514
Liquidità immediate Li (C.IV)	6.265.560		

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

Vendita lotti industriali

Nel 2024 sono stati registrati ricavi per vendita aree per euro 2.214.912,00 per complessivi mq. 46.144.

Le vendite registrate sono:

Alpha Yachts srl	mq. 18.320 in z.i. Lisert a Monfalcone per la
------------------	---

	realizzazione di un stabilimento industriale per l'attività di produzione di imbarcazioni di lusso
Coveme spa	mq. 27.824 in z.i. Sant'Andrea a Gorizia per ampliamento dell'attività esistente

Con la vendita ad Alpha Yachts srl spa ed a seguito del mancato interesse sull'area in via Timavo da parte della società Vittoria Yachts srl, sono stati definiti tutti e quattro i contratti di opzione, sottoscritti nel 2023, per la cessione di aree di cui si è già riportato nelle relazioni precedenti. A seguito dell'intervenuto interesse per l'acquisto del lotto n.1 in via Timavo in z.i. Lisert, prima opzionato da Vittoria Yachts srl, da parte della società Samer Real Property srl il Consorzio ha incamerato il corrispettivo già versato dalla società Vittoria Yachts srl per detta concessione. In data 4 marzo 2025 il Consorzio ha venduto all'impresa Samer Real Property srl il citato lotto n.1 di mq. 13.932 in z.i. Lisert a Monfalcone per la realizzazione di un nuovo stabilimento industriale per attività produttive legate alla nautica.

Risultato d'esercizio

L'esercizio finanziario economico del Consorzio chiuso al 31 dicembre 2024 riporta un utile ante imposte di euro 1.383.402 e di euro 980.567 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 97%, confermando quindi l'importante ruolo assunto dai ricavi derivanti dalle locazioni del patrimonio immobiliare, conseguenza anche della politica di revisione ed adeguamento canoni attuata, e dai servizi resi in delega e delegazioni dal Consorzio. A questo proposito va sottolineato che il Consorzio continua nella strategia di consolidamento del trend citato sia mediante la programmata realizzazione di nuovi capannoni che con una politica di acquisizione terreni per nuovi insediamenti.

Di seguito si elencano le principali voci di bilancio:

Ricavi

Il conto economico riporta un valore della produzione pari a euro 11.731.718 di cui si riportano alcune voci di dettaglio nel seguente prospetto:

Descrizione	2024	
Vendite e prestazioni servizi	9.025.443	
	ricavi delle vendite	2.239.949
	ricavi delle locazioni	1.281.345
	ricavi per prestazioni di servizi di natura non commerciale	5.460.539
	ricavi per prestazioni di servizi	19.215
	ricavi per recupero oneri da imprese insediate	24.395
Altri ricavi e proventi	2.706.275	

CONSORZIO DI SVILUPPO ECONOMICO DELLA VENEZIA GIULIA

	contributi in c/esercizio di natura non commerciale	642.177
	altri ricavi e proventi – contributi in c/impianti	1.130.742
	altri ricavi e proventi di natura non commerciale	201.080
	altri ricavi e proventi	732.276

La voce "Vendite e prestazioni servizi" rileva un importante aumento di oltre 3.500.000 rispetto l'esercizio precedente, derivante sia dalla vendita d'aree urbanizzate che per le attività svolte in delega, in delegazione regionale e su deleghe da enti locali. I ricavi da locazione di beni immobili sono rimasti invariati seppur con qualche disdetta per chiusura attività mentre quelli di beni mobili sono aumentati a seguito della sottoscrizione di nuovi contratti a condizioni più favorevoli dei mezzi rotabili di proprietà consortile (Firema e Zephir).

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, per la predisposizione di uno studio di fattibilità di un centro promozione e sicurezza e per la prima fase dell'identificazione e del monitoraggio delle aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA), 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;
- i contributi di natura non commerciale erogati dalla Regione FVG ex artt.85 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;
- l'acconto del risarcimento assicurativo ricevuto nel corso dell'anno a copertura delle spese sostenute per le manutenzioni straordinarie dei fabbricati di via Gregorcic n.31 e di via Gabrscek n.11 a Gorizia, danneggiati dagli eventi atmosferici dell'estate 2023;
- la riduzione di euro 140.000 del fondo rischi tassato, accantonato nel 2023, per le citate manutenzioni dei fabbricati a Gorizia, al fine di adeguarlo alla parte dei costi che si ritiene non saranno coperti dalla polizza assicurativa del Consorzio;
- la plusvalenza di realizzo a seguito di cessione di attrezzatura per la nautica;
- il corrispettivo del diritto di opzione incamerato dal Consorzio per mancato esercizio dalla società Vittoria Yachts srl per una vendita area in zona industriale a Monfalcone.

Costi

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

Descrizione	2024
Costo acquisto aree e loro urbanizzazione	616.781
Costo per servizi	6.035.580
Costo per il personale	937.816
Variazione rimanenze terreni	558.772
Interessi e oneri finanziari	5.109

La voce "costo acquisto aree e loro urbanizzazione" si riferisce principalmente alle spese sostenute 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, mentre la voce "costo per servizi" comprende i costi sostenuti nel 2024 per realizzare le opere in delegazione amministrativa intersoggettiva verso enti pubblici per euro 5.334.592.

Il costo del personale ha subito un aumento rispetto all'esercizio precedente di oltre 74.000, derivante prevalentemente dall'assunzione a dicembre 2023 di un direttivo tecnico, di cui si è già riferito nella relazione sulla gestione dell'anno scorso.

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:

Rimanenze al 31/12/2023	mq.921.221		euro 11.156.807
Costi urbanizzazione/altri		+	euro 616.781
Contributi FVG a cop. spese		-	euro 616.749
Vendita aree a costo 2023 (euro 12,11)	mq.46.144	-	euro 558.804
Rimanenze al 31/12/2024	mq.875.077	=	euro 10.598.035
Variazione rimanenze terreni			-euro 558.772
Costo medio aree 2024			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 293.748, registrando un aumento di ca. euro 67.780 rispetto al 2023, 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 2024 di tredici dipendenti con contratto a tempo indeterminato di cui tre in part-time orizzontale.

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 e un nuovo contratto part time per quattro mesi.

Di seguito viene riportata una tabella riepilogativa dei recuperi 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	125.931
su opere pubbliche	117.504
TOTALI	243.435

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.

Il Consorzio ha ottenuto il rinnovo triennale delle certificazioni ambientali ISO14001:2024 ed EMAS, entrambe in scadenza nel settembre 2024. Il rinnovo delle certificazioni, avvenuto lo scorso 16 luglio 2024, ha validato la conformità delle attività consortili alle norme ambientali con l'ottenimento dei nuovi certificati: ISO14001 -

certificato EMS-1554/S con scadenza 17 settembre 2027 e per il Regolamento Emas n. Registrazione IT-000675 con validità fino al 5 settembre 2027.

La Dichiarazione Ambientale¹ è scaricabile dal sito www.coseveg.it/it/ambiente.

Inoltre, il percorso di "promozione e costituzione A.P.E. A², iniziato nel 2023, ha visto il completamento della prima fase del progetto pilota a maggio 2024. Questo ha permesso la raccolta dei dati sulle matrici ambientali a livello generale di area industriale, tra cui il consumo del suolo, la qualità dell'aria, lo stato delle acque, i cambiamenti climatici, le emissioni in atmosfera e i rifiuti, oltre al reperimento della lista delle aziende con AIA/AUA.

Dai dati raccolti non sono emerse criticità ambientali significative. Tuttavia, per definire le progettualità future, l'attenzione del Consorzio si è concentrata sui rifiuti e sui sottoprodotti generati dalla filiera nautica e sul loro recupero. L'obiettivo è promuovere soluzioni circolari alternative per il recupero e riciclo degli scarti (un esempio di simbiosi industriale³ che rientra tra le *best practice* nelle APEA) oltre a promuovere la costituzione di un primo perimetro APEA in cui le aziende potranno avere dei vantaggi in termini di risorse, servizi, scambio di informazioni, tavoli tecnici.

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, nonché organizzata 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.

Lavori pubblici

Appalti per affidamenti di lavori, servizi e forniture ai sensi del d.lgs 50/2016 smi (d.lgs 36/2023⁴)

Nel giugno 2023 il Coseveg ha ottenuto la qualificazione di Stazione Appaltante ex art. 63 d.lgs 36/2023 in quanto ha soddisfatto i requisiti di cui all'allegato II.4 del sopra citato art. 63 ottenendo così la qualifica L1 (per

¹ 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

² APEA aree produttive ecologicamente attrezzate disciplinate con Regolamento Regionale approvato con Decreto del Presidente della RFGV n. 0122/Pres. 10.10.2022. la fase sperimentale di durata triennale si concluderà entro 10.10.2025.

³ 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

⁴ 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;

lavori pubblici) e SF1 (per servizi e forniture) entrambe senza limiti di importo, valida fino al 30 giugno 2025.

Il Coseveg gestisce complessivamente un portafoglio interventi, come da piano triennale 2025-2027 approvato dalla Regione FVG ed aggiornato ad oggi, per **26,7 milioni di euro**⁵ coperti da contributi pubblici che sono in variegata fase realizzativa, all'interno di detto complesso di opere in progressione nel 2024 sono stati aggiudicati contratti di lavori, servizi e forniture per circa **7,3 milioni di euro**, in parallelo, sono stati completati e collaudati lavori per quasi **1,7 milioni di euro**⁶, come meglio esplicitato nelle tabelle qui di seguito riportate:

Lavori, Servizi, Forniture aggiudicati nel 2024 per complessivi euro 7,3 milioni.

Opere in itinere	Somma di importo QE in €	Lavori, servizi, forniture aggiudicate nel 2024 in €	Importo aggiudicato (IVA esclusa) in €
OP.226 progetto per realizzazione di nuovi capannoni in via Terza Armata (1° lotto funzionale)	8.333.096,23	Lavori 1° lotto funzionale, indagini geognostiche, analisi terreni	140.929,50
OP.229 manutenzione infrastrutture ferroviarie (annualità 2023)	102.893,25	Attività di indagine sui materiali di raccordo, servizio di ingegneria, manutenzione deviatoi	88.250,86
OP.231 impianto fotovoltaico sede Coseveg	69.623,00	Lavori e incarico CSE	62.512,36
OP.232 interventi manutentivi e infrastrutturali presso i porticcioli regionali	1.370.000,00	Incarico progettazioni, Direzioni lavori, indagini di prove per Cedas Rimozione massi porticciolo Barcola Ripristino pavimentazione Sistiana Sacchettatura darsena Marina Timavo Relazione geologica Cedas Duino Aurisina- ripristino banchina Potatura presso porticciolo Santa Croce	153.906,60
OP.219 ampliamento della scuola per l'infanzia Fly Ark a Staranzano	346.861,54	Interventi; incarico collaudo	266.644,96
OP.213 e OP.214 affidamento in delegazione intersoggettiva per la progettazione e realizzazione di interventi infrastrutturali per lo sviluppo del porto di Monfalcone	6.100.000,00	Realizzazione fognatura nera e predisposizione fibra ottica al servizio del Porto, incarichi direzione, saggi e sorveglianza archeologica	2.691.692,60
OP.215 dragaggi (2021-2023) per contrastare l'erosione costiera Villaggio del Pescatore, Locovaz (lavori e servizi aggiudicati nel 2022 per € 620.687,40, nel 2023 per € 692.930,71)	2.660.000,00	Lavori complementari al Villaggio del Pescatore, monitoraggio post operam opere a verde	116.054,76
OP.224 affidamento in delegazione amministrativa intersoggettiva della progettazione e realizzazione interventi infrastrutturali per lo sviluppo del Porto di Monfalcone	3.000.000,00	Potenziamento illuminazione armamento ferroviario sostituzione deviatoi	575.304,78
OP.225 manutenzione aree verdi nell'ambito delle zone industriali di competenza per il triennio 2023-2025 (interventi aggiudicati nel 2023 per € 138.426,29)	427.919,00	Asfaltatura della via Grotta del Diaul Zot, Ammodernamento dell'illuminazione pubblica e interventi manutentivi Inserimento di barriere fonoassorbenti presso lo svincolo del Locovaz Manutenzione segnaletica della viabilità Posizionamento di new jersey in fondo alla Via Timavo per sicurezza cantieri nautici	342.214,82
OP.230 realizzazione, manutenzione	397.502,00	Sostituzione della staccionata e manutenzione	107.183,34

⁵ Portafoglio interventi totale di euro 52,5 milioni (se si aggiungono i lavori presenti nel precedente Programma Triennale 2024-26 ed in attesa di essere ultimati)

⁶ Lavori completati e collaudati: ovvero tutti gli interventi per i quali è stato emesso un certificato di regolare esecuzione/collaudo nel 2024;

CONSORZIO DI SVILUPPO ECONOMICO DELLA VENEZIA GIULIA

strade di proprietà consortile (art. 85 LR 3/2015) – annualità 2023		della viabilità (incluso installazione di n. 10 cestini lungo la via Terza Armata e via delle Risorgive) Ripristino segnaletica post incendio svincolo Locovaz Incarico new jersey	
OP.233 lavori di revisione del binario compreso tra il deviatoio n. 64 e cancello raccordo particolare	160.860,00	Lavori Incarichi SIA	144.062,92
OP.228 parcheggio e struttura polifunzionale con copertura trasparente area ex mercato all'ingrosso di via Boccaccio a Gorizia	4.231.200,00	Lavori, incarichi SIA, prove di carico, installazione servizi igienici	2.590.596,35
OP.192 riattivazione del raccordo ferroviario Schiavetti-Brancolo (lavori aggiudicati nel 2023 per € 3.403.659,49)	4.900.000,00	Lavori di contenimento della vegetazione infestante, incarico collaudatore tecnico-amministrativo verifica opere d'arte lungo il raccordo	40.668,00
OP.198 riqualificazione canale Valentinis a Monfalcone (lavori aggiudicati nel 2023 € 4,6 milioni)	4.700.000,00	Riparazione fibra ottica	1.800,00
OP.208 interventi di adeguamento/miglioramento sismico/eliminazione barriere architettoniche casa di riposo De Gressi (lavori, servizi aggiudicati nel 2022 per € 900,00 e nel 2023 per € 967.968,35)	1.456.000,00	Analisi terre	1.185,00
APEA 1° fase	14.032,05	Incarico consulente, formazione master	6.550,00
APEA 2° fase	60.000,00	Incarico consulente	28.080,00
Masterplan D1, D2, D3		Incarico masterplan	2.000,00

Lavori, Servizi, Forniture completati e collaudati nel 2024 per complessivi euro 1.685.643,70⁷ IVA esclusa

intervento	Fine lavori	Data CRE/collaudato	importo
OP.221 realizzazione di una rotatoria in via Grotta del Diaul Zot	11/07/24	30/10/24	323.987,00
OP.231 impianto fotovoltaico presso la sede legale Coseveg da 20,5 kW e di un sistema di accumulo da 30kWh (incluso incarico CSE)	08/07/24	04/10/24	60.884,00
OP.215 dragaggio e ricomposizione morfologica della costa del Villaggio del Pescatore (inclusi lavori complementari, monitoraggio post operam e opere a verde)	06/02/2024	20/05/2024	617.713,22
OP.215 consolidamento urgente della banchina presso il porticciolo Nazario Sauro	05/06/24	24/06/2024	252.974,64
OP.224 manutenzione raccordo ferroviario Lisert	22/03/2024	08/05/2024	451.581,23
OP.230 interventi manutentivi (annualità 2023) sostituzione barriere stradali, parapetti, manutenzione del verde, forniture di cestini per immondizie	26/11/2024	26/11/2024	54.867,18
OP.225 manutenzione del verde nelle aree industriali	7/10/2024	26/11/2024	137.612,66
OP.195 manutenzione della banchina Canale Valentinis	05/04/2024	05/04/2024	22.000,00

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

⁷ a cui si aggiungono ulteriori 5 milioni di interventi terminati a fine 2024 ma il CRE/collaudato sarà emesso nel 2025 e pertanto saranno riportati nel prossimo Bilancio 2025

innovativo

In questo contesto la L.R. 3 dd 22/02/2021 "SviluppImpresa" 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 il Consorzio ha 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 luglio 2022 ha sottoscritto una convenzione per promuovere l'attrattività degli agglomerati industriali di competenza e accompagnare le aziende (sia nuove che già insediate) alla realizzazione di nuovi 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;
- pubblicazione sul portale di ICE Agenzia "Invest in Italy Real Estate" per presentare le offerte di investimento;
- il Consorzio ha patrocinato la pubblicazione del libro "Monfalcone, Mediterraneo – Storia del lavoro nella "città delle barche" scritto da Roberto Covaz, con l'acquisto di un certo numero di copie da distribuire durante gli eventi con lo scopo di festeggiare i 60 anni del Consorzio ricordando le attività svolte dall'Ente in parallelo al cambiamento e sviluppo della Città di Monfalcone;
- proseguono le pubblicazioni sui social media dell'Ente per dare maggiore visibilità e trasparenza sulle attività, interventi e servizi svolti dall'Ente. Nel 2024 è terminato il restyling del sito web <https://www.coseveg.it> con un design più moderno, intuitivo e facile da navigare e oltre ad una grafica rinnovata sono state inserite nuove funzionalità che arricchiranno le relazioni esterne del Consorzio (newsletter, questionari attivi a partire dal 2025).

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 riportano

le seguenti attività di ricerca e sviluppo svolte nel corso dell'esercizio.

Come già precedentemente riportato, il Consorzio ha completato nel corso del 2024 la prima fase del Progetto Pilota delle aree produttive ecologicamente attrezzate - APEA, che ha fornito una base per approfondire il contesto ambientale delle aree industriali di competenza, permettendo di identificare i principali impatti ambientali, le criticità e le opportunità di miglioramento. Le relative spese sostenute sono state completamente finanziate da un contributo regionale in c/esercizio previsto ex art. 8 della L.R. 3/2021.

Inoltre si sottolinea l'adesione del Consorzio ai seguenti progetti:

- su proposta della Fondazione CARIGO, al progetto di ricerca "Nuovo Distretto regionale della nautica" a Monfalcone dell'Università degli Studi di Trieste;
- su proposta dell'Azienda Speciale per la Zona Franca di Gorizia – CCIAA Venezia Giulia, per la realizzazione di uno studio su "Distretto/Cluster della Nautica" a Monfalcone.

Si ritiene di particolare interesse i risultati, che verranno ottenuti da questi ultimi due progetti per lo sviluppo delle attività nautiche delle imprese del territorio. Nel corso dell'anno non sono state sostenute spese.

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. La vendita d'aree per nuovi insediamenti, i 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 migliorare il bilancio positivo dello scorso anno. A questi si aggiungono i concreti benefici che porteranno nei bilanci futuri l'istituzione delle Zone Logistiche Semplificate e le opportunità di sviluppo delle aree industriali in zona Schiavetti Brancolo a Staranzano che saranno collegate dalla nuova strada e che, non appena ultimata, potranno essere inserite in mercato.

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 un contratto di cessione attrezzature, sottoscritto nel corso del 2021 e con ultima rata nel 2027, seppur ritenuto senza rischi per le condizioni contrattuali ivi riportate e per cui si rimanda alla relazione del 2021.

- 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

In data 4 marzo 2025 il Consorzio ha venduto all'impresa Samer Real Property srl il lotto n.1 di mq. 13.932 in z.i. Lisert a Monfalcone per la realizzazione di un nuovo stabilimento industriale per attività produttive legate alla nautica.

Il 29 gennaio 2025 il Consorzio ha approvato la sottoscrizione del Protocollo d'Intesa per la realizzazione di un Piano di sviluppo territoriale sul cicloturismo del territorio di Gorizia e dintorni, proposto dalla Regione FVG e che coinvolge diversi enti pubblici operanti nella provincia di Gorizia. A riguardo la Regione ha previsto uno stanziamento di spesa di 11 milioni di euro a favore di tale iniziativa.

Il 26 febbraio 2025 il Consorzio ha approvato l'assegnazione e la vendita alla società SOFFASS S.p.A. di una porzione di mq.8.028 del lotto 2 in via Grota del Diau Zot in z.i. Lisert a Monfalcone, confinante con il proprio stabilimento.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nel corso del 2024 si sono riflesse sull'economia nazionale e internazionale le problematiche attinenti ai conflitti militari tra Federazione russa e Ucraina e quello divampato negli ultimi mesi dell'anno in Palestina, con conseguenti problematiche in termini di approvvigionamento delle risorse energetiche, tassi d'inflazione a doppia cifra, relazioni internazionali difficoltose. Seppur tali eventi per il Consorzio abbiano comportato aumenti dei costi delle materie energetiche, dalle risultanze contabili della gestione del Consorzio ricavate nel primo trimestre del 2025 e dalle promesse di acquisto sottoscritte con l'Autorità di Sistema Portuale del Mar Adriatico Orientale degli immobili del Consorzio in area portuale possiamo comunicare che stiamo operando in completa coerenza con le linee programmatiche, definite nel Piano Industriale 2025 – 2027, approvato dall'Assemblea dei soci del Consorzio lo scorso 30 settembre 2024.

Si prevede di chiudere il bilancio d'esercizio 2025 in utile grazie al delta positivo generato dalle delegazioni amministrative ex 51 ter che si stanno concretizzando nonché alla citata vendita d'area avvenuta a marzo u.s.

a Samer Real Property srl e alle previste vendite entro il corrente anno all'Autorità di Sistema Portuale del Mar Adriatico Orientale del primo lotto e a due imprese insediate in zona industriale Lisert di aree già assegnate.

Destinazione degli utili dell'esercizio

Si propone all'Assemblea di destinare l'utile d'esercizio dopo le imposte pari ad euro 980.567 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 2024 sui beni acquistati ante 1998, per l'importo complessivo di euro 16.333, 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 2025

per il Consiglio di Amministrazione

IL PRESIDENTE
dott. Fabrizio Russo

