

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 31/12/2025

Signori Soci,

il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, che sottoponiamo alla Vostra approvazione, porta un utile di esercizio dopo le imposte di euro 1.310.596.

Il migliore risultato raggiunto rispetto agli esercizi precedenti deriva dalle plusvalenze realizzate a seguito della cessione di un lotto attrezzato di quasi mq. 14.000 in via Timavo all'impresa Samer Real Property srl per la realizzazione di un nuovo stabilimento industriale per attività produttive legate alla nautica e di parte del piazzale e del magazzino in area portuale all'Autorità di Sistema Portuale del Mar Adriatico Orientale e dalle tre vendite d'aree in z.i. Sant'Andrea a Gorizia, di cui due dalla trasformazione dei diritti di superficie sottoscritti dall'incorporata CSIA. Si ricorda che a seguito dei contratti preliminari sottoscritti a dicembre 2024 sono previsti altri due rogiti per la cessione all'Autorità di Sistema Portuale del Mar Adriatico Orientale di due lotti interni alla cinta doganale del porto di Monfalcone, uno nel corrente anno e l'altro nel 2027.

Rimangono importanti i ricavi da locazioni di fabbricati e attrezzature, anche con la sottoscrizione nel corrente anno di due contratti per l'utilizzo di due uffici nella palazzina di via Timavo n.69/8, così come i ricavi da servizi in delega e delegazione per oltre 3.300.000,00 euro, che 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 deleghe conferite dalla Regione FVG per la realizzazione degli interventi manutentivi per contrastare l'erosione costiera e mantenere sicura la navigabilità da Muggia a Grado (OP.215, OP.232 e op.235) e degli interventi infrastrutturali per lo sviluppo del Porto di Monfalcone (OP.213 e OP.214). Si sono conclusi

positivamente gli interventi conferiti dal Comune di Monfalcone per la riqualificazione del canale Valentinis (OP.198), dal 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 dal 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). Nel mese di novembre 2025 il Comune di Duino Aurisina ha conferito al Consorzio in delegazione amministrazione intersoggettiva 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 con un quadro economico di 800.000,00 euro.

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.

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

Con delibera n.1785 di data 12 dicembre 2025 la Giunta Regionale FVG ha rilevato la sostanziale coerenza con le politiche regionali di settore del Piano Industriale 2026 – 2028 del Consorzio, così come approvato dall'Assemblea dei soci il 30 settembre 2025. Si riporta che durante la conferenza regionale dei servizi del 26 novembre 2025, per i pareri sul Piano del Consorzio, il referente del Servizio partecipazioni regionali della Direzione centrale finanze, oltre a dare il parere positivo di competenza, ha evidenziato i dati di bilancio del Consorzio quali i migliori tra quelli presentati dai Consorzi regionali.

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	2025	
RICAVI	% comp.	
Vendita aree e corrispettivi diritto di superficie	9,20 %	487.756
Locazione beni immobili	22,10 %	1.171.458
Locazione beni mobili	2,99 %	158.474
Prestazioni servizi	65,22 %	3.457.559
Recupero oneri da imprese insediate	0,49 %	25.896
	100,00%	5.301.143
RICAVI SENZA VENDITE AREE		4.813.387

COSTI PER IL PERSONALE		1.041.030
COSTI PER SERVIZI		3.752.860
- di cui manutenzioni straordinarie su opere		126.891
COSTI PER SERVIZI NON FINANZIATI		3.625.969
COSTI PER GODIMENTO BENI DI TERZI		122.082
TOTALE COSTI FISSI		4.789.081

Rapporto ricavi servizi con costi fissi	100 %
------------------------------------------------	--------------

Conto Economico riclassificato secondo il modello della pertinenza gestionale

Aggregati	2025
Valore della produzione operativa (A.1 + A.2 + A.3 + A.4)	5.469.860
- Costi esterni operativi (B.6 + B.7 + B.8 + B.11),	4.625.645
VALORE AGGIUNTO A-(B.6+B.7+B.8+B.11)	4.705.458
- Spese per lavoro dipendente (B.9),	1.041.030
MOL A-(B.6+B.7+B.8+B.9+B.11)	3.664.428
- Ammortamenti e accantonamenti (B.10 + B.12 + B.13),	1.576.888
REDDITO OPERATIVO A-B (6+7+8+9+10+11+12+13)	2.087.540
+/- Reddito della gestione atipica (A.5 – B.14),	3.528.404
+/- Reddito della gestione finanziaria C (al netto di C17) + D	170.184
EBIT (A-B+/-C (al netto di C17) +/-D)	1.924.885
- Oneri finanziari (C.17)	4.625
RISULTATO LORDO	1.920.260
- Imposte sul reddito	609.664
REDDITO NETTO	1.310.596

Indicatori di risultato finanziari	2025
Peso delle immobilizzazioni (I/totale attività)	29,95%
Peso del capitale circolante (C/totale attività)	70,05%
Peso del capitale proprio (PN/totale passività)	19,57%
Peso delle passività consolidate (P/totale passività)	56,40%
Peso delle passività correnti (p/totale passività)	24,03%
Indice di disponibilità (C/passività correnti)	291,56%
Indice di liquidità (Li+Ld)/passività correnti	242,70%
Indice di autocopertura del capitale fisso (PN/I)	65,37%
ROE (Rn/N)	7,78%
ROI (Rn/investimento totale)	1,52%
ROS (Risultato operativo/ricavi di vendita)	39,38%

Stato patrimoniale riclassificato secondo il criterio finanziario

IMPIEGHI	2025	FONTI	2025
Immobilizzazioni immateriali (B.I)	54.767	CAPITALE	
Immobilizzazioni materiali (B.II)	25.702.262	PERMANENTE	
immobilizzazioni finanziarie (B.III)	0	(capitale	65.343.630
Rimanenze (C.I)	10.096.656	proprio + debiti	
		a lungo)	
TOTALI	35.853.685		
Liquidità differite Ld (A +C. II+C.III+D)	45.602.483	CAPITALE	20.665.223
Liquidità immediate Li (C.IV)	4.552.685	CORRENTE	

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 2025 sono stati registrati ricavi per vendita aree per euro 487.756,00 per complessivi mq. 29.999:

Le vendite registrate sono:

BIO-IMM srl	mq. 10.254 in z.i. Sant'Andrea a Gorizia quale trasformazione del diritto di superficie sottoscritto da CSIA
IMG-GAR snc	mq. 4.617 in z.i. Sant'Andrea a Gorizia per ampliamento dell'attività esistente
IME-POWER srl	mq. 14.428 in z.i. Sant'Andrea a Gorizia quale trasformazione del diritto di superficie sottoscritto da CSIA

Inoltre sono state contabilizzate le quote annuali dei contratti per diritti di superficie, sottoscritti dal Consorzio CSIA di Gorizia.

Il Consorzio ha inoltre sottoscritto con la società ReneSys Energy Co srl un contratto di opzione per la cessione di un lotto di mq. 34.000 in z.i. Schiavetti Brancolo - Comune di Staranzano, per la realizzazione di uno stabilimento per la produzione di celle e moduli per batterie agli ioni di litio. L'impresa richiedente l'assegnazione ha versato il corrispettivo per detta concessione.

Sono state già formalizzate nel corso del 2025 le delibere del Consiglio di Amministrazione di assegnazione e vendita di due aree, in z.i. Lisert a Monfalcone per complessivi 15.828 mq. per ampliamento attività esistenti e in data 28 gennaio 2026 il Consorzio ha venduto alle imprese GASGO srl e VICSO srl un lotto di mq. 1.173 in z.i. Lisert a Monfalcone per la realizzazione di un nuovo stabilimento industriale per attività produttive legate alla nautica.

Sono numerose le richieste ricevute da imprese sia italiane che estere per l'acquisto di lotti anche di importanti dimensioni, per cui il Consorzio ha anche attivato le relative relazioni con gli uffici regionali competenti.

Risultato d'esercizio

L'esercizio finanziario economico del Consorzio chiuso al 31 dicembre 2025 riporta un utile ante imposte di euro 1.920.260 e di euro 1.310.596 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, raggiunge il 100%, 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 9.331.103 di cui si riportano alcune voci di dettaglio nel seguente prospetto:

Descrizione	2025	
Vendite e prestazioni servizi	5.301.143	
	ricavi delle vendite	487.756
	ricavi delle locazioni	1.329.932
	ricavi per prestazioni di servizi di natura non commerciale	3.354.676

	ricavi per prestazioni di servizi	102.883
	ricavi per recupero oneri da imprese insediate	25.896
Altri ricavi e proventi	3.861.243	
	contributi in c/esercizio di natura non commerciale	249.857
	altri ricavi e proventi – contributi in c/impianti	1.154.900
	altri ricavi e proventi di natura non commerciale	292.544
	altri ricavi e proventi	2.163.942

La voce "Vendite e prestazioni servizi" riporta una contrazione dei ricavi delle vendite di aree urbanizzate rispetto all'esercizio precedente derivante solo dalla priorità data dal Consorzio alla vendita di beni immobilizzati all'impresa Samer Real Property srl in via Timavo e all'Autorità di Sistema Portuale del Mar Adriatico Orientale in area portuale, che hanno portato importanti plusvalenze di realizzo registrate tra gli "altri ricavi e proventi".

I minori ricavi per servizi riferiti alle attività svolte in delega, in delegazione regionale e su deleghe da enti locali, riflettono la minor spesa sui lavori pubblici eseguiti durante l'anno.

I ricavi da locazione di beni immobili sono aumentati in considerazione della sottoscrizione di nuovi contratti per gli uffici in palazzina di via Timavo n.69/8, rimasti liberi a seguito di disdetta per chiusura attività.

I ricavi da noleggio dei beni mobili sono aumentati a seguito della sottoscrizione di un nuovo contratto del locomotore Firema di proprietà consortile a condizioni più favorevoli.

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 per la predisposizione di uno studio di fattibilità di un centro promozione e sicurezza e per le tre fasi d'identificazione e di 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;
- le plusvalenze di realizzo a seguito di cessione dei beni immobilizzati in via Timavo all'impresa Samer Real Property srl e in area portuale all'Autorità di Sistema Portuale del Mar Adriatico Orientale;
- il saldo 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, e da risarcimenti di altri sinistri;

- la chiusura per euro 60.000 del fondo rischi tassato, accantonato nel 2023, per le citate manutenzioni dei fabbricati a Gorizia;

- la registrazione della cancellazione della voce "fatture da ricevere" riferita all'acquisto del telonato dalla società MMGI Shipyard srl a seguito della risoluzione consensuale del contratto di locazione del lotto di via Consiglio d'Europa n.60 sottoscritta in data 30 novembre 2019. La registrazione ha fatto seguito allo smontaggio e trasferimento in altro luogo della struttura nel corso del 2025 da parte del locatario.

Costi

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

Descrizione	2025
Costo acquisto aree e loro urbanizzazione	249.323
Costo per servizi	3.752.860
Costo per il personale	1.041.030
Variazione rimanenze terreni	501.380
Interessi e oneri finanziari	4.625

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 2025 per realizzare le opere in delegazione amministrativa intersoggettiva verso enti pubblici per euro 2.989.711.

Il costo del personale ha subito un aumento rispetto all'esercizio precedente di oltre 103.000, derivante dalla decorrenza da gennaio 2025 di nuovi inquadramenti contrattuali e riconoscimenti economici riassorbibili degli impiegati, dall'aggiornamento degli stipendi per i rinnovi dei CCNL FICEI e dall'assunzione a novembre 2025 di un impiegato tecnico.

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 31/12/2024	mq.875.077		euro 10.598.035
Costi urbanizzazione/altri		+	euro 249.323
Contributi FVG a cop. spese		-	euro 227.176
Variazione della destinazione dei terreni per cessione lotto	mq.13.932	-	euro 168.716

di via Timavo a Samer Real Property srl			
Vendita aree a costo 2024 (euro 12,11)	mq.29.299	-	euro 354.811
Rimanenze al 31/12/2025	mq.831.846	=	euro 10.096.655
Variazione rimanenze terreni			-euro 501.380
Costo medio aree 2025			euro 12,14

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 170.184, riferita 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 2025 di quattordici dipendenti con contratto a tempo indeterminato di cui tre in part-time orizzontale per tutto l'anno e uno per quattro mesi. Durante l'anno, a seguito delle dimissioni volontarie di un direttivo tecnico e per l'aumento dei carichi di lavori nell'ufficio tecnico il Consorzio ha proceduto ad assumere un architetto dal mese di settembre e un geometra dal mese di novembre.

Il contratto di lavoro con il personale dipendente è regolato dai contratti di categoria della FICEI, che sono stati rinnovati nel corso dell'anno con decorrenza 1 gennaio 2025, e dal contratto collettivo aziendale.

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	365.496
su opere pubbliche	165.653
TOTALI	531.149

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 corso dell'esercizio 2025 il Consorzio ha conseguito l'aggiornamento delle certificazioni **ISO 14001:2025** ed **EMAS** (scadenza nel 2027), a seguito della verifica e validazione della Dichiarazione Ambientale. Tale risultato conferma l'impegno dell'Ente nel perseguire il miglioramento continuo delle proprie prestazioni ambientali e nell'adozione di pratiche gestionali improntate alla sostenibilità.

Nel mese di ottobre 2025 si è concluso il progetto pilota **A.P.E.A.² (Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata)**. Dopo una prima fase, già illustrata nella precedente relazione gestionale e dedicata alla raccolta dei dati relativi alle matrici ambientali dell'area industriale, nel corso dell'anno è stata completata la fase successiva, che ha previsto il coinvolgimento di alcune aziende del settore nautico situate lungo il Canale Est-Ovest. Tale attività è stata finalizzata all'individuazione di un primo perimetro APEA e di potenziali progetti di economia circolare.

Le attività si sono concluse con la raccolta di dati ambientali primari delle imprese partecipanti, successivamente inseriti nella piattaforma informativa APEA (www.apea.coseveg.it). Tale strumento è funzionale alla creazione di un sistema gestionale per la raccolta e condivisione dei dati tra le aziende aderenti, nonché per la valutazione e lo sviluppo di future progettualità nell'ambito dell'economia circolare.

L'obiettivo strategico dell'iniziativa è la definizione di un modello di governo dell'area produttiva orientato alla sostenibilità ambientale, in grado di integrare il sistema produttivo locale con le politiche ambientali e di sviluppo del territorio, in conformità con quanto previsto dal **Regolamento regionale che in vigore a partire dal 2026**.

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 36/2023)

Nel mese di giugno 2025 sono state aggiornate le istanze relative alla qualificazione del Coseveg quale **Stazione Appaltante** per il biennio 2025-2027. A seguito della verifica del possesso dei requisiti previsti dall'Allegato II.4 del d.lgs 36/2023, al Consorzio è stata riconosciuta la qualificazione L1 (senza limiti di importo) per i lavori, comprensiva delle attività di progettazione e affidamento, nonché la qualificazione SF3 per l'affidamento di servizi e forniture fino all'importo di euro 750.000.

Il Coseveg gestisce complessivamente un portafoglio interventi, come previsto dal Piano triennale 2026-2028 approvato dalla Regione FVG ed aggiornato alla data odierna, per un valore di 27,7 milioni di euro¹ interamente coperti da contributi pubblici. Tali interventi si trovano in diverse fasi di attuazione, tra opere in corso di realizzazione e iniziative di prossimo avvio.

Nell'ambito di tale programma, nel corso del 2025 sono stati aggiudicati contratti di lavoro, servizi e forniture per un importo complessivo di circa **2,5 milioni di euro**. Parallelamente, sono stati completati e collaudati interventi per un valore pari a circa **9,7 milioni di euro**. Il dettaglio delle attività è riportato nelle tabelle che seguono.

Lavori, Servizi, Forniture aggiudicati nel 2025 per complessivi euro 2.574.657,98² milioni.

Opere in itinere	Somma di importo QE in €	Lavori, servizi, forniture aggiudicate nel 2025 in €	Importo aggiudicato (IVA esclusa) in €	Piano Triennale
OP146 realizzazione strada di collegamento della z.i. Schiavetti-Brancolo con la S.P. 19 (Staranzano)	11.000.000,00	Indagini geognostiche, studio idraulico	196.449,04	PT 2026_2028
OP199_3 Villaggio del Pescatore rotatoria e parcheggio	800.000,00	Incarico DL., progettazione, CSE	39.366,77	PT2026_2028

¹ Portafoglio interventi totale di euro 42,8 milioni (sono stati aggiunti anche i lavori presenti nei precedenti piani triennali ed in attesa di ultimazione)

² Nella tabella "Lavori, Servizi e Forniture" aggiudicati nel 2025 sono esclusi i lavori/servizi aggiudicati e terminati nel 2025 in quanto riportati nella tabella successiva "lavori, servizi e forniture terminati nel 2025"

CONSORZIO DI SVILUPPO ECONOMICO DELLA VENEZIA GIULIA

OP213 realizzazione fognatura nera e infrastruttura digitale in Porto	3.800.000,00	Collegamento nuova linea acqua in via Timavo con la via Terme Romane (Monfalcone)	28.950,00	PT2025_2027
OP214 ripristino del manto stradale della banchina Porto di Monfalcone	2.300.000,00	SIA	91.130,65	PT2026_2028
OP224 potenziamento raccordo a servizio della manovra ferroviaria presso il porto di Monfalcone	5.200.000,00	Ripetitori, incarichi SIA	221.032,69	PT2025_2027
OP.226 progetto per realizzazione di nuovi capannoni in via Terza Armata (1° lotto funzionale)	8.333.096,23	Prove geofondazioni, indagine bellica, altri servizi	53.719,40	PT2026_2028
OP227 realizzazione di un capannone ad uso deposito sito in via S. Michele a Gorizia	1.300.000,00	Lavori aggiudicati e incarico collaudatore	994.767,88	PT2025_2027
OP.230 realizzazione, manutenzione strade di proprietà consortile (art. 85 LR 3/2015) – annualità 2023	397.502,00	Altri lavori sostituzione barriere	122.535,42	PT2025_2027
OP232 interventi manutentivi e infrastrutturali presso i porticcioli regionali (consolidamento darsena Marina Nova, difesa spondale Locovaz, rifacimento scogliera Villaggio del Pescatore)	3.200.000,00	Consolidamento spondale Marina Nova, difesa spondale canale Locovaz, ponte attraversamento Villaggio del Pescatore, ripristino segnaletica e pali sul Molo di Barcola	107.548,89	PT2026_2028
OP234+OP238 manutenzione straordinaria scalo intermodale di via III Armata Monfalcone e raccordi ferroviari Lisert	197.534,07	Incarico per manutenzione	147.908,61	PT2025_2027
OP237 manutenzione strade consortili	232.092,36	Potenziamento condotta del gas, progettazione, DL	161.970,22	PT2025_2027
APEA	60.000,00	Incarichi e fornitura software	22.434,40	PT2025_2027

Lavori, Servizi, Forniture completati e collaudati nel 2025³ per complessivi euro 9.730.771,59 IVA esclusa

intervento	Fine lavori	Data CRE/collaudato	importo
OP192 riattivazione raccordo ferroviario Schiavetti-Brancolo	07/01/2025	10/12/2025	4.900.000,00
OP208 sistemazione casa di riposo De Gressi Fogliano Redipuglia	06/02/2025	17/10/2025	1.125.000,00
OP215 lavori di ripristino della catenaria Canale della Peschiera - Villaggio del Pescatore	15/05/2025	31/05/2025	31.190,00
OP219 ampliamento Fly Ark asilo Nido a Staranzano	19/09/2025	In attesa	293.280,00
OP221 manutenzione di urbanizzazione primaria (viabilità e illuminazione)	31/12/2025	31/12/2025	43.514,00
OP224 manutenzione degli apparecchi di appoggio delle pile sul viadotto ferroviario Stazione FS Lisert	04/07/2025	18/08/2025	145.916,73
OP225 illuminazione pubblica delle aree consortili di via Timavo	31/12/2024	25/03/2025	64.933,84
OP225 asfaltatura della via Grota del Diaul Zot - Lisert Monfalcone	11/12/2024	20/01/2025	100.336,92
OP228 parcheggio e struttura polifunzionale via Boccaccio Gorizia	25/02/2025	15/10/2025	2.651.144,41
OP233 revisione tratto ferroviario Lisert cancello Mar Ter	24/02/2025	18/03/2025	129.758,07
OP235 lavori spostamento pali presso canale Primero e interventi per mantenere sicura la navigabilità	24/06/2025	26/06/2025	245.697,62

³ Lavori completati e collaudati: ovvero tutti gli interventi per i quali è stato emesso un certificato di regolare esecuzione/collaudato nel 2025

Attività promozionale

Il Coseveg opera con l'obiettivo di favorire lo sviluppo di nuove iniziative industriali, rendendo le aree di competenza adeguatamente infrastrutturate e logisticamente attrattive, in un contesto orientato alla sostenibilità ambientale e all'innovazione tecnologica.

In tale ambito, la Legge Regionale 22 febbraio 2021 n. 3 "*SviluppoImpresa*" ha rafforzato il principio del "fare sistema", finalizzato a promuovere strategie di sviluppo territoriale maggiormente integrate e a valorizzare le sinergie tra i diversi attori istituzionali ed economici, con l'obiettivo di accrescere l'attrattività e la competitività del sistema produttivo regionale.

Tra le attività promozionali svolte dal Consorzio rientra il supporto alle imprese nei processi di transizione ambientale, tecnologica e digitale, anche attraverso la diffusione e promozione degli strumenti finanziari messi a disposizione dalla Regione, dallo Stato e dall'Unione Europea.

Nel corso del 2025 il Consorzio ha partecipato a diverse iniziative, tra cui:

- la collaborazione con Agenzia Lavoro & SviluppoImpresa, ente pubblico funzionale della Regione Friuli Venezia Giulia, finalizzata alla promozione dell'attrattività degli agglomerati industriali di competenza e all'accompagnamento delle imprese, sia di nuovo insediamento sia già presenti, nella realizzazione di progetti di investimento, anche attraverso il Desk informativo attivato presso la sede consortile;
- la collaborazione con F.I.C.E.I. – Federazione Italiana dei Consorzi Industriali, finalizzata al rafforzamento della rete tra enti di sviluppo industriale e imprese produttive a livello nazionale. Nel corso del 2025 l'incontro annuale "Nord Sud Invest", promosso da FICEI, si è svolto a Capriva del Friuli (GO) anche grazie alla collaborazione del Coseveg, congiuntamente al Cosef e al Consorzio Ponterosso. L'iniziativa ha riunito istituzioni, imprese e associazioni per discutere le principali sfide e opportunità dello sviluppo industriale italiano, con particolare attenzione ai temi delle infrastrutture, della transizione energetica, delle Z.L.S. e delle A.P.E.A.;
- la pubblicazione delle opportunità di investimento sul portale dell'ICE – Agenzia per la promozione all'estero e l'internazionalizzazione delle imprese italiane, attraverso la piattaforma "Invest in Italy Real Estate";
- il potenziamento delle attività di comunicazione istituzionale tramite il sito e i canali social dell'Ente, al fine di garantire maggiore visibilità e trasparenza sulle attività e sui servizi offerti, nonché la diffusione

di informazioni alle imprese in merito ai bandi e alle opportunità di finanziamento regionali, nazionali ed europee.

A partire dal 2025 è stato attivato il servizio di newsletter consortili, trasmessa con cadenza mensile agli iscritti, contenente aggiornamenti sulle principali iniziative e attività del Consorzio.

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 2025 il 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 contributi regionali previsti 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. In considerazione nell'avanzamento delle attività nel corso dell'anno sono state accantonate le relative 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 ottenere i risultati del presente bilancio. 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.

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 28 gennaio 2026 il Consorzio ha venduto alle imprese GASGO srl e VICSO srl un lotto di mq. 1.173 in z.i. Lisert a Monfalcone per la realizzazione di un nuovo stabilimento industriale per attività produttive legate alla nautica.

Nel mese di febbraio e marzo 2026 sono state sottoscritte le convenzioni per le intese con il Comune di Cormons e il Comune di Romans d'Isonzo che permetteranno di estendere l'attuale regime di operatività del Consorzio anche oltre i tradizionali limiti territoriali delle zone D1, ovvero alle zone D2 e D3 come definite dal PURG con l'azione di sostegno della Regione.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nel corso del 2025 si sono riflesse sull'economia nazionale e internazionale le problematiche attinenti ai conflitti militari tra Federazione russa e Ucraina e quello divampato nel Medio Oriente, 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 2026 e dalle promesse di acquisto sottoscritte con l'Autorità di Sistema Portuale del Mar Adriatico Orientale

degli immobili del Consorzio in area portuale e dai provvedimenti di assegnazione aree già approvati possiamo comunicare che stiamo operando in completa coerenza con le linee programmatiche, definite nel Piano Industriale 2026 – 2028, approvato dall'Assemblea dei soci del Consorzio lo scorso 30 settembre 2025.

Si prevede di chiudere il bilancio d'esercizio 2026 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 gennaio a GASGO srl e a VICSO srl, alle previste vendite entro il corrente anno all'Autorità di Sistema Portuale del Mar Adriatico Orientale del secondo lotto e alle due imprese già assegnatarie.

Destinazione degli utili dell'esercizio

Si propone all'Assemblea di destinare l'utile d'esercizio dopo le imposte pari ad euro 1.310.596 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 2025 sui beni acquistati ante 1998, per l'importo complessivo di euro 7.682, 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, 30 marzo 2026

per il Consiglio di Amministrazione

IL PRESIDENTE

dott. Fabrizio Russo

