

Consorzio per lo Sviluppo Economico Locale
dell'Area Giuliana

Co.SELAG

**PIANO INDUSTRIALE 2019-
2021**

Trieste, 15 dicembre 2018

Collaborazioni

Hanno collaborato alla stesura del Piano Industriale del Co.SELAG 2019-2021

Presidente:

Zeno D'Agostino

Vicepresidente:

Sandra Primiceri

Consiglieri di amministrazione:

Antonio Maria

Carbone Aleš Kapun

Santi Terranova

Personale in servizio presso EZIT in

liquidazione Fabrizio Foti

Alberto Marsi

Luisa Trenta

Lauria Zollia

Redazione a cura di: Vittorio A. Torbianelli (Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Orientale)

Responsabile della sezione contabile: Orsola Napoli (Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Orientale)

INDICE

0 Introduzione	5
1 Indicazioni generali e obiettivi.....	7
2 Azioni collegate a fini istituzionali (Art.64 LR 3/2015)	15
3 Altre azioni realizzative programmate.....	21
4 Quadro finanziario (risorse e costi).....	23
5 Coordinamento del Piano con le politiche regionali di settore	33
6 Risultati attesi.....	35

0. Introduzione

0.1 Le Linee Guida

In data 28 Novembre 2018, il Consiglio di Amministrazione del Consorzio di Sviluppo Economico dell'Area Giuliana (di seguito Co.SELAG), ha approvato le "Linee Guida" atte a fornire gli indirizzi per la redazione del Piano Industriale (PI) 2019-2021 del Consorzio come previsto dall'art. 80 della L.R. 03/2015.

Le "Linee Guida", oltre a specificare una serie di "azioni" finalizzate al raggiungimento di specifici obiettivi strumentali, da sviluppare nel corso del triennio (vedi Par.1.2.b), riportano la richiesta, più generale, di mettere in luce seppur sinteticamente, nel PI, una descrizione aggiornata del contesto, inteso come quadro territoriale dei soggetti (imprese e istituzioni), delle relazioni, delle opportunità e delle dinamiche (es. porto franco, ecc.), collegate al tessuto attuale e alle strategie territoriali dello sviluppo territoriale.

Sul piano dei principi generali, le "Linee Guida" sottolineano come la costituzione formalizzata solo recentemente del Co.SELAG e il percorso ancora in atto di trasferimento delle competenze dall'Ente Zona Industriale Trieste (EZIT, attualmente ancora in fase di liquidazione), al neo-costituito Consorzio, definiscano un quadro nel quale, per il Co.SELAG, si rendono ancora necessari ulteriori passaggi per la definizione di un quadro informativo preciso e dettagliato in merito tutti gli aspetti patrimoniali, tecnici e normativi che costituiscono la base fondante dei percorsi di sviluppo triennale che sono oggetto del "Piano Industriale 2019-2021".

Affermano ancora le "Linee Guida" che, in un quadro informativo che appare ancora in via di consolidamento, il Piano Industriale, nella sua proiezione triennale, va di conseguenza improntato innanzitutto all'individuazione sintetica e aggiornata, in termini quantitativi e qualitativi:

- degli elementi strutturali del patrimonio e delle competenze che costituiscono i potenziali del Consorzio assieme ai limiti di tale potenziale, valutati su basi prudentemente razionali e alla luce del sistema dei rischi;
- del contesto dell'ambiente, inteso come quadro territoriale dei soggetti (imprese e istituzioni), delle relazioni, delle opportunità e delle dinamiche (es. porto franco, ecc.), collegate al tessuto attuale e alle strategie territoriali dello sviluppo territoriale.

Al di là delle richieste obbligatorie, il Piano Industriale, pertanto, risulta occasione di descrivere e stimare con criteri di prudenza e razionalità, in armonia con le scritture contabili obbligatorie, l'impatto economico/finanziario atteso, delle attività considerate essenziali per la gestione del consorzio nel periodo di "start-up" (inteso in primo luogo come biennio 2019-2020); attività che sono esplicitamente circoscritte a quelle definite dalle linee guida, in base a criteri di elevata prudenza.

Pur considerando il quadro generale di elevata ponderatezza, riconducibile alla necessità di operare in un quadro ancora "precoce" di gestione e di non completa informazione, le "Linee Guida" richiedono al Piano Industriale di riconoscere come ambizione e missione legittima del Co.SELAG, il proporsi come punto di riferimento e motore strategico attivo e innovativo per il percorso di coordinamento dello sviluppo produttivo del territorio della Venezia Giulia. Questo, anche in considerazione delle opportunità derivate dall'elevato livello di integrazione (permessa dalla configurazione di controllo societario), sia con gli enti locali che con il sistema di gestione del Sistema Portuale del Mare Adriatico Orientale e, quindi, del "Porto Franco di Trieste".

Coerentemente alle "Linee Guida", il Piano Industriale, dunque, oltre a evidenziare il profilo della gestione e le attività da realizzarsi nelle prime tre annualità di esercizio del Consorzio (riportate in dettaglio nel paragrafo 1.2b., dedicato agli obiettivi triennali e ai relativi strumenti), fornisce, nella componente degli "Obiettivi generali e strategici" (paragrafo

1.2.a), la raffigurazione, per quanto estremamente sintetica, di una visione strategica che riconosce un nuovo ruolo strutturale del Consorzio a livello territoriale nella prospettiva di medio periodo.

Si tratta di una configurazione di obiettivi estesa ben oltre all'orizzonte temporale del primo biennio di validità del piano (2019-2020), arco temporale da considerare come una vera e propria fase di "start-up" del Consorzio, con tutte le implicazioni e valutazioni di questa fase.

Le implicazioni di questi obiettivi strategici collegati a visioni ampie di sviluppo territoriale saranno, quindi, oggetto di successive correzioni e adeguamenti.

Proprio in considerazione della attuale fase di transizione gestionale tra EZIT il Co.SELAG, le "Linee Guida", nell'evidenziare la difficoltà di configurare, allo stato attuale un "Piano Industriale" solidamente orientato al medio periodo, specificano sin d'ora l'opportunità di provvedere ad una revisione "straordinaria" del Piano Industriale nel 2020.

E ciò in considerazione della presumibile definizione, entro quella data, di un più chiaro quadro di contesto, in relazione al quale il Consorzio potrà auspicabilmente valutare i modi per dispiegare in pieno il proprio potenziale di ente chiamato al coordinamento attivo dello sviluppo locale della Venezia Giulia.

Infine, per quel che concerne l'organizzazione formale dei contenuti e, quindi, della struttura del documento, il presente PI è formulato in armonia ad una cornice aderente alle richieste della L.R. 20 febbraio 2015 n.3.

1. Indicazioni generali e obiettivi

1.1 Il Consorzio di sviluppo economico locale Co.SELAG

1.1.a Denominazione e descrizione

Il Consorzio di Sviluppo Economico Locale dell'Area Giuliana (CoSELAG), si basa sui principi ispiratori della legge regionale n. 3 del 20 febbraio 2015 che ne detta la relativa disciplina.

Esso promuove e favorisce, nell'ambito dell'area giuliana (di cui all'allegato A della legge regionale FVG n.ro 25/ 2002), comprensiva dell'area del Punto franco Industriale di Trieste, le condizioni necessarie per la creazione e lo sviluppo di attività produttive e imprenditoriali. A tale fine realizza e gestisce infrastrutture per le attività industriali e offre servizi alle imprese e nell'ambito degli agglomerati industriali e delle aree di competenza:

- promuove le condizioni di sistemazione e attrezzamento delle opere di urbanizzazione per l'impianto, la costruzione di stabilimenti e di attrezzature industriali e artigianali;
- gestisce servizi rivolti alle imprese, tra cui anche la consulenza per la redazione di progetti per accedere ai fondi europei, e servizi sociali connessi alla produzione industriale;
- collabora con la Regione Autonoma FVG nell'attuazione delle misure per l'attrattività imprenditoriale individuate dalle leggi di settore;
- amministra il Punto Franco Industriale.

In sostanza, il Co.SELAG può attivarsi per:

- progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi, nonché all'attrezzatura degli spazi pubblici destinati ad attività collettive;
- acquisizione, anche mediante espropriazione per ragioni di pubblica utilità, nonché manutenzione e ammodernamento degli immobili di proprietà, nonché vendita e locazione di aree e fabbricati;
- azione promozionale per l'insediamento di attività produttive in dette aree;
- autorizzazione agli insediamenti produttivi;
- costruzione immobili destinati all'insediamento di impianti produttivi industriali e artigianali su terreni di propria proprietà.

Il Consorzio può altresì promuovere, anche al di fuori dell'ambito di competenza, la prestazione di servizi riguardanti: la ricerca tecnologica, la progettazione, la sperimentazione, l'acquisizione di conoscenze e la prestazione di assistenza tecnica, organizzativa e di mercato connessa al progresso ed al rinnovamento tecnologico, nonché la consulenza ed assistenza alla diversificazione di idonee gamme di prodotti e delle loro prospettive di mercato; la consulenza e l'assistenza per la nascita di nuove attività imprenditoriali.

1.1.b Cenni storici e contesto attuale

Il Co.SELAG, per espressa previsione di legge (LR n. 03/2015) è chiamato a gestire il comprensorio industriale dell'EZIT, attualmente ancora in fase di liquidazione.

Ed invero, oltre al raggiungimento dei propri fini istituzionali, il Consorzio è stato incaricato, con Legge Regionale n. 14/2018 (con cui è stato introdotto il comma 5 quaterdecies all'art. 10 della Legge Regionale FVG 25/2002), di proseguire la gestione liquidatoria di EZIT.

A tal proposito merita evidenziare che, storicamente l'EZIT, (che costituisce pertanto il precedente funzionale dell'attuale Co.SELAG) ha rappresentato, nel periodo post-bellico, lo strumento territoriale di sviluppo industriale dell'area giuliana, esercitando le proprie competenze – fra cui quella pianificatoria - sull'intera area nell'ambito della quale , oggi, il Co.selag è chiamato a svolgere le proprie funzioni e, quindi, ad amministrare il relativo patrimonio immobiliare di proprietà.

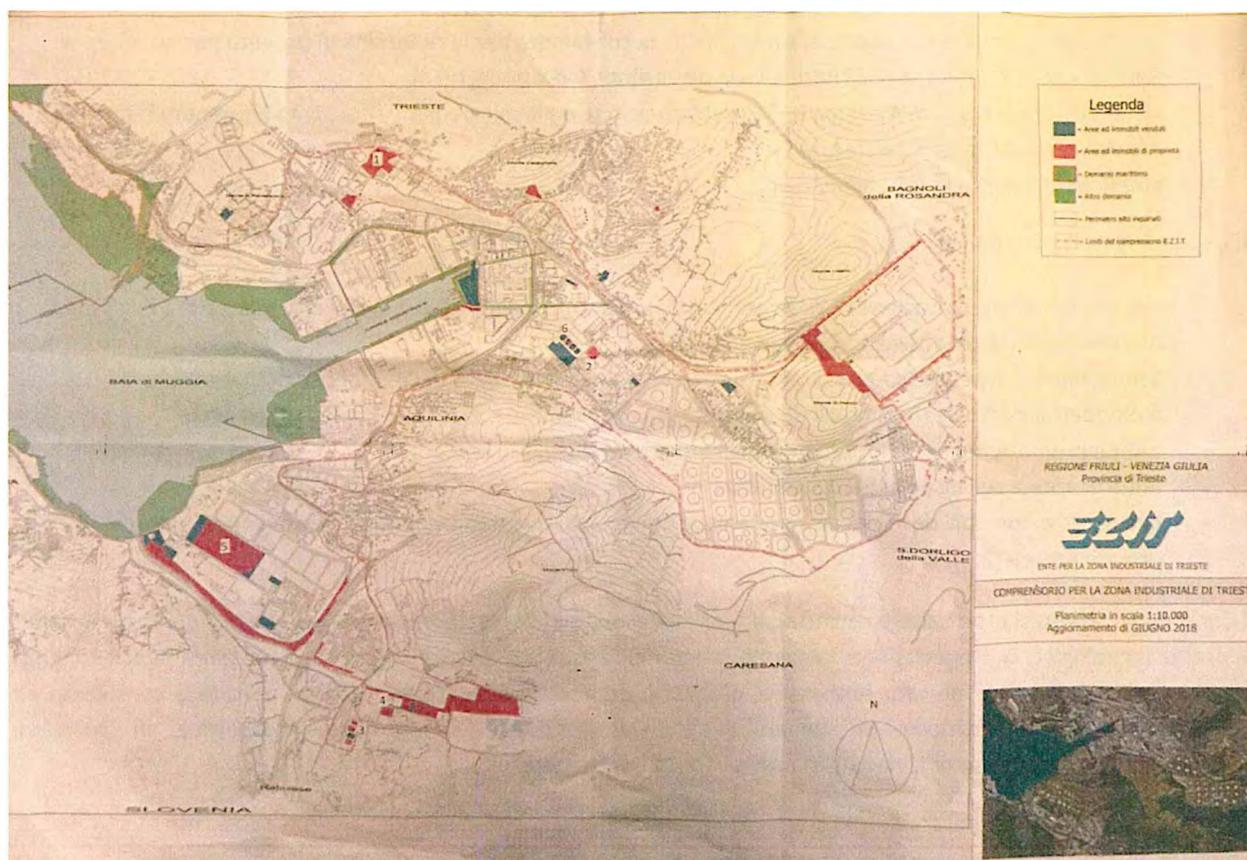
1.1.c Area Geografica ed urbanistica di ubicazione

L'area EZIT, amministrata dal Co.SELAG, è quella individuata dall' allegato A della legge regionale FVG n.ro 25/ 2002 e raffigurata nella fig.1.

Il Comprensorio si sviluppa su tre Comuni (Trieste, Muggia e San Dorligo della Valle) ed occupa un'area di circa 810,5 ha, di cui 390,5 ha ricadono nel Sito di Interesse Nazionale Trieste.

Il comprensorio, per quel che concerne la relazione con le destinazioni d'uso dei tre piani regolatori comunali, occupa prevalentemente, ma non esclusivamente, zone di tipo "D" (Attività produttive industriali e artigianali).

Fig. 1 Comprensorio per la Zona Industriale di Trieste (giugno 2018). In rosso le proprietà del Consorzio.



Fonte: EZIT (2018)

1.1.d Componenti

Sono soci del Co.SELAG: il Comune di Trieste, il Comune di San Dorligo della Valle-Dolina, il Comune di Muggia , l'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Orientale.

Il fondo di dotazione iniziale, previsto nell'atto costitutivo, è pari a euro 100.000 (centomila) in quote di partecipazione nominative indivisibili di euro 1.000,00 cadauna.

La ripartizione delle suddette quote è riportata nella Tab.1.

Tab.1. Soci e quote del Co.SELAG

Socio	Importo	Quote	%
AdSP MAO	52.000,00	52	52
Comune di Trieste	16.000,00	16	16
Comune di Muggia	16.000,00	16	16
Comune di San Dorligo della Valle - Dolina	16.000,00	16	16

1.1.e Settori di attività: elenco sintetico per punti

Il Co.SELAG opera su un'area ricomprensiva di più di 660 imprese (dato 2014), industriali, commerciali e di servizi (circa 95 categorie produttive censite), che rappresentano un panorama estremamente variegato di attività, il quale rispecchia in buona sostanza, il profilo economico produttivo dell'intera Area Giuliana. Nel 2014 la stima dell'occupazione era intorno alle 10.000 unità.

Per quel che concerne il numero di aziende, prevalgono quelle del settore del commercio all'ingrosso e al dettaglio, quelle dei lavori di costruzione specializzati, la fabbricazione di lavori in metallo, del magazzinaggio e attività di supporto ai trasporti, dell'industria alimentare.

Sul piano delle unità impiegate, sono invece fortemente dominanti le imprese operanti nei settori della fabbricazione di macchinari e attrezzature, dell'alimentare, della fabbricazione di computer, apparecchiature elettriche e elettroniche, fabbricazione dei prodotti in metallo e della metallurgia.

1.2. Obiettivi

1.2.a Obiettivi istituzionali/generali contestualizzati

In termini di obiettivi istituzionali generali, nell'ambito delle sue funzioni istituzionali (cfr. punto 1.1. e), il Co.SELAG intende dare continuità agli obiettivi di sviluppo territoriale generale che erano stati, sin dal dopoguerra, ragione della costituzione dell'Ente Zona Industriale.

Tuttavia, in una prospettiva di superiore dinamismo e focalizzazione sullo sviluppo, rispetto ai periodi più recenti, che avevano visto EZIT fortemente indebolito dalla necessità di affrontare il procedimento liquidatorio, il Co.SELAG vuole proporsi, innanzitutto, come punto di riferimento e motore strategico attivo e innovativo del percorso di coordinamento dello sviluppo produttivo del territorio della Venezia Giulia.

In questa prima dimensione, il Co.SELAG intende ispirarsi ai modelli tipici delle "agenzie di sviluppo territoriale" più avanzate, caratterizzate da una forte attitudine alla promozione attiva e operativa dei progetti, rinforzando tuttavia le sinergie e il coordinamento con le altre istituzioni territoriali che svolgono strutturalmente funzioni di agenzie per lo sviluppo, quali, solo come esempio, l'agenzia per lo sviluppo della Regione Friuli Venezia Giulia, con la quale vige una cornice di collaborazione sancita dalle norme, o altre istituzioni (es. Camera di Commercio Venezia Giulia, ecc.).

Si ritiene che il voler porre l'accento sulle funzioni di supporto territoriale strategico allo sviluppo, sia ragionevole in considerazione delle opportunità che, oggi, si schiudono grazie all'elevato livello di integrazione - attesa la configurazione della compagine societaria del Consorzio - sia con gli enti locali che con il sistema di gestione del Sistema Portuale del Mare Adriatico Orientale, che è anche l'ente deputato alla gestione amministrativa dei Punti Franchi del Porto Franco Internazionale di Trieste¹ e, infine, con le ulteriori istituzioni che sul territorio si occupano di supporto all'innovazione e allo sviluppo tecnologico.

In questo senso, sul piano degli obiettivi, il Co.SELAG, in piena coerenza con le proprie competenze istituzionali, dedica, pertanto, elevata attenzione alle opportunità di attrazione di investimenti riconducibili ad attività produttive inserite nelle catene di offerta globale, con particolare riferimento a quelle aventi caratteri di elevata sostenibilità (es. nell'ambito della economia circolare) e dell'"economia blu", nonché, più in generale, ad attività di trasformazione di merci o di manipolazione logistica, considerate, queste ultime rispetto ad altre tipologie di attività, come quelle di maggior rispondenza al potenziale economico tipico di un "Gate logistico inclusivo globale" già proprio del contesto giuliano e, sperabilmente, destinato a svilupparsi ulteriormente nel lungo periodo.

Alla specifica attenzione verso obiettivi di sviluppo - in particolare sul piano della qualità e di valore aggiunto - delle componenti "marittime" del sito triestino (riconosciute nell'ambito della "Strategia di Specializzazione Regionale"), si affiancano, integrandosi ad essi, gli obiettivi di collaborazione e sinergia con il sistema della ricerca e del trasferimento tecnologico a vantaggio delle imprese già presenti sul territorio e a supporto di nuovi insediamenti.

In questo senso, le relazioni collaborative con Area Science Park e la Scuola Superiore di Studi Avanzati (SISSA) sono indicative.

Le relazioni con Area Science Park sono indirizzate, per il triennio 2019-2021, ad utilizzare in modo sinergico le opportunità derivate dal "Progetto ARGO", il quale, attraverso l'accordo fra M.I.U.R., M.I.S.E. e Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia e la gestione di Area Science Park, disegna, anche per il Co.SELAG, l'opportunità potenziale di utilizzare risorse messe a disposizione nell'ambito della cornice di ARGO, con specifiche focalizzazione in campi di elevato interesse strategico e ambientale (es. "economia circolare").

Anche il legame con la SISSA, sviluppato nell'ambito di una Accordo quadro, hanno l'obiettivo di creare ulteriori opportunità concrete di trasferimento tecnologico sul territorio con il raggiungimento di importanti obiettivi di crescita qualitativa e dimensionale dell'economia insediata nell'area giuliana, con ciò volendo dare sempre maggiore attenzione ai potenziali di natura produttiva e logistica piuttosto che, come fatto in passato, dare spazio, all'insediamento nell'area di singole attività aventi natura commerciale.

A chiarimento di quanto affermato sull'importanza della componente "agenzia di sviluppo", si rileva che, rispetto agli altri consorzi di sviluppo economico locale insediati nella Regione Friuli Venezia Giulia, il Co.SELAG costituisce, per certi versi, un caso piuttosto peculiare, se non altro perché l'estensione e, storicamente le radici storiche dell'ente, risalenti al periodo del Governo Militare Alleato, sono profondamente differenti da quelle di altri consorzi regionali, nati in periodi più recenti, fortemente focalizzati sulla relazione stretta e "cooperativa" con la piccola industria o artigianato, e con dimensioni territoriali sostanzialmente più limitate. In un ambito territorialmente molto ampio come quello del Co.SELAG, variegato per forme e principi insediativi e per articolazioni produttive (e nel quale, peraltro, le attività commerciali hanno rivestito ruoli crescenti, anche a scapito della natura originaria dell'area come area di insediamento industriale), il "collegamento diretto" fra consorzio, come fornitore integrale di servizi e sistema di imprese, tipico di altri consorzi regionali, è solo parzialmente replicabile.

Questo fa sì che il Co.SELAG si trovi in una situazione nella quale sia richiesto di focalizzarsi in misura verosimilmente superiore rispetto ad altri casi di consorzi di sviluppo economico locale verso il disegno e l'implementazione della strategia integrata di sviluppo dell'intera area produttiva triestina, mentre risulterà meno praticabile lo sviluppo di relazioni "dirette" di servizio con le imprese, proprio per la ragione che il Co.SELAG ha come territorio di riferimento

¹Cr. da ultimo Decreto interministeriale del 13.07.2017 in G.U. n. 177/2017

un'area di notevoli dimensioni e molto elevata in termini di numero imprese e tipologie produttive. Questo dato ha, fra le altre, implicazioni non indifferenti in termini di "ridotto potenziale di ricavi" rispetto al modello prevalente in Regione, nel quale la "vendita di servizi comuni" alle imprese di agglomerazioni industriali spazialmente e numericamente più limitate, oltre che più coerenti per tipologie produttive, risulta più praticabile; implicazioni, legate a una situazione strutturale del contesto, che dovrebbero fra l'altro essere riconosciute da parte di altre amministrazioni nel rapportarsi al Co.SELAG.

La natura per certi versi peculiare del Consorzio Giuliano pone, inoltre, ulteriori questioni delicate in qualunque schema che preveda forme più o meno spinte di coordinamento con altri consorzi.

Sempre nell'ambito delle funzioni di supporto strutturale allo sviluppo, il Co.SELAG si pone, come obiettivo il miglioramento dell'economia e dell'ambiente, perseguendo nel contesto di pertinenza, l'implementazione locale degli strumenti pianificatori della Regione Autonoma FVG, fra cui il Piano Regionale di Bonifica dei Siti Inquinati, il Piano Regionale Amianto, il Piano Energetico Regionale, i principi dell'economia circolare, il Piano Regionale della sicurezza stradale, il Piano Regionale delle Infrastrutture di Trasporto, della mobilità, delle merci, della logistica, il Piano dei Porti, nonché il principio di risparmio nell'uso dei suoli.

Naturalmente, alle funzioni più propriamente collegate al profilo di "agenzia di sviluppo", si affiancano, comunque, quelle più direttamente collegate alla predisposizione dei servizi alle imprese.

Anche in questo campo il Co.SELAG si pone l'obiettivo generale di innovare l'approccio all'erogazione dei servizi primari e secondari alle imprese, seppure in modo graduale, compatibilmente con il momento di "ridefinizione profonda" del modello complessivo di attività del consorzio e, quindi, e con l'equilibrio, non semplice, del sistema delle risorse.

In tale prospettiva, l'impostazione graduale di una strategia di ottimizzazione qualitativa e di sviluppo selezionato delle reti infrastrutturali e dei relativi servizi (sia di trasporto che di altra natura, come quelle per l'energia, le comunicazioni elettroniche, ecc.) sarà al centro dell'attenzione del Consorzio.

Richiamando ancora una volta obiettivi più ampi, tipici dell'agenzia di sviluppo territoriale, all'attenzione per la valorizzazione e lo sviluppo delle reti di infrastruttura, si potrà affiancare l'obiettivo di integrare ai progetti di miglioramento infrastrutturale, alcune visioni di "ri-sviluppo produttivo integrato" di aree del comprensorio ben definite, non necessariamente di proprietà dell'ente, con l'intento di proporre e discutere con proprietari e altri portatori di interesse, possibili modelli di rivalorizzazione integrata di tali aree.

Naturalmente, nell'ambito dei servizi alle imprese, oltre che la gestione delle reti infrastrutturali, vi è l'obiettivo di promuovere la disponibilità di servizi di natura variegata, riconoscendo in questo campo un potenziale elevato, soprattutto negli ambiti a maggiore contenuto di innovazione.

In conclusione, il quadro complessivo degli obiettivi generali si declinerà, nel concreto, in un sistema di azioni mirato a elevare il numero delle imprese insediate nel territorio, l'ammodernamento e lo sviluppo delle base industriale, anche attraverso l'aumento quantitativo e qualitativo dei servizi alle imprese, in un ambito nel quale si dovrà migliorare, specificamente attraverso la circolazione di "visioni di opportunità", il clima per le imprese.

E' evidente che il raggiungimento degli obiettivi generali di cui sopra richiederà un processo di crescita nell'efficienza dell'organizzazione consortile che, come già specificato, in questo momento di passaggio fra la gestione dell'EZIT e del Co.SELAG risulta una sfida particolarmente articolata e certamente non semplice.

1.2.b Obiettivi strategici per il triennio

Pur nella prospettiva di un perseguimento continuo e focalizzato degli obiettivi strategici generali di cui al punto 1.2.a, va riconosciuto che gli obiettivi raggiungibili nel triennio 2019-2021 sono oggettivamente limitati dalla parallela

necessità di gestire, sotto diversi aspetti (risorse finanziarie e no, organizzazione e assetto del consorzio, ecc.) la fase di transizione e di “passaggio di consegne”, estremamente complessa, dall’EZIT alla nuova entità.

Nel triennio di riferimento, risultano, pertanto, obiettivi importanti la “ricostruzione” degli strumenti ereditati da EZIT, al momento e per diversi aspetti (a cominciare da quello informativo e delle procedure di gestione) del tutto inadeguati alle sfide di sviluppo come sopra delineate.

Questo “stato dell’arte”, come specificamente richiamato dalle linee guida del C.d.A., impone di considerare almeno il biennio 2019-2020 come un periodo assolutamente singolare di “start-up”, nel quale sarà necessario operare con estrema prudenza e con prevalente attenzione alle attività rivolte alla valutazione e ricostruzione della macchina consortile.

In questa prospettiva, nel triennio 2019-2021 si prevede di introdurre alcune azioni importanti finalizzate a definire almeno i primi passi di un percorso di cambiamento strategico di più lungo periodo.

Alcune azioni essenziali, come accennate nelle richiamate “linee guida” del CdA, permetteranno dunque di avviare il tracciamento, già nel triennio, di una linea di cambiamento.

Come sarà di seguito evidenziato, fra gli obiettivi specifici del triennio da realizzare attraverso queste “azioni essenziali” vi sono:

- la rimodulazione del sistema della gestione ordinaria operativa delle attività consortili attraverso personale assunto con contratti a tempo determinato e indeterminato, sulla base di una nuova e più adeguata pianta organica;
- la prosecuzione e ottimizzazione della gestione ordinaria del patrimonio immobiliare, locato o non locato (e in questo caso prevedibilmente locabile nel breve periodo), senza necessità di manutenzioni straordinarie;
- la valutazione delle opportunità e l’eventuale stipula di contratti finalizzati alla locazione/valorizzazione di alcuni specifici immobili del patrimonio immobiliare necessitanti di manutenzioni straordinarie di modesta entità, completabili nel breve periodo (un anno), comprendenti clausole relative alle attività di manutenzione, a carico del locatore o del locatario;
- lo sviluppo di attività volte all’alienazione a titolo oneroso di attività patrimoniali disponibili ritenute non strategiche, per tipologia e posizione;
- l’attuazione, nell’ambito dell’esercizio delle “funzioni pubbliche”, di interventi consistenti nella manutenzione straordinaria e quindi di messa a disposizione di “asset” patrimoniali con carattere di urbanizzazione e/o rete di infrastrutture locale (es., immobili istituzionali, rete viaria, rete dei raccordi ferroviari, impianti di sicurezza, ecc.), alla condizione che, in particolare per gli interventi di maggiore rilievo, siano effettivamente erogate risorse pubbliche a copertura totale o parziale della spesa
- con riferimento ad alcuni specifici elementi del patrimonio consistenti in terreni non edificati, collocati nell’ambito delle aree del Sito di Interesse Nazionale, attualmente non locati o comunque non valorizzati, l’analisi delle opportunità di sviluppo e eventualmente il lancio delle prime fasi operative, in termini di un utilizzo di tali aree per attività a supporto della logistica (compresa quella legata alla “manipolazione” e “perfezionamento” dei beni) e dei trasporti, da attuarsi anche attraverso formule contrattuali “BOT”, con selezione di operatori capaci di garantire la massima integrazione con il sistema territoriale dei trasporti e della gestione dei flussi logistici;
- l’erogazione, attraverso contratti standardizzati con le aziende localizzate nell’area triestina, a fronte di adeguata controprestazione, di servizi “a sportello” di supporto al “business” focalizzati su alcuni ambiti (pianificazione doganale aziendale; finanziamenti e strumenti di innovazione, “audit” aziendali nel campo della Sicurezza Ambientale) ;
- il miglioramento di alcuni strumentari operativi collegati alla gestione delle informazioni e alla promozione del consorzio;

- il mantenimento nel patrimonio immobiliare del Consorzio, almeno per il biennio 2019-2020, dei “grandi contenitori”, nella prospettiva che si formi un più chiaro quadro, a livello territoriale, delle opportunità di valorizzazione integrata di tutti i siti dell’area industriale giuliana.

Al di fuori delle attività specificamente riconducibili alle linee guida, sarà naturalmente necessario procedere, nel corso del triennio, a strutturare, basandosi sulle risorse a disposizione e, quindi, senza specifici oneri aggiuntivi, di un sistema informativo e documentale adeguato.

Nell’ambito della già richiamata necessità di una attenta disamina del patrimonio, prodromica ad una sua efficiente gestione, sarà anche necessario avviare il processo di sviluppo dell’Infrastruttura di Dati Territoriali (IDT), secondo i principi delle buone pratiche e ove necessario, per gli ambiti di dati per i quali fosse opportuno, di quelli sanciti dalla Direttiva 2007/2/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 14 marzo 2007 (INSPIRE – Infrastructure for SPatial InfoRmation in Europe), dal D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 32 che istituisce il Repertorio Nazionale dei Dati Territoriali (RNDT) e, più recentemente, dal D.Lgs. 15 febbraio 2016, n. 33 che ha posto le premesse per la definizione del Sistema Nazionale Federato delle Infrastrutture (SINFI).

A questo fine, specifici sotto-obiettivi relativi al SIDT saranno definiti e perseguiti anche nell’ambito dei quadri collaborativi instaurati con l’Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Orientale e/o con altre istituzioni del territorio.

Rimanendo nello specifico ambito delle infrastrutture per la comunicazione elettronica, si sosterrà la possibilità di rendere operativa, da parte dei soggetti competenti, dell’offerta di servizi sull’infrastruttura fisica di comunicazione elettronica ad alta velocità, già disponibile in varie aree del territorio consortile.

1.2.c Obiettivi strategici per la prima annualità

Per quel che concerne gli obiettivi della prima annualità, il consorzio si attiverà per dare opportunamente corso a tutto il contesto di azioni richieste dal quadro di obiettivi triennale (attività di cui al paragrafo 1.2.b), proseguendo, in parallelo, a definire la cornice ottimale per l’ordinaria gestione, che include l’essenziale opera di riordino e di adeguamento dei patrimoni informativi e delle procedure gestionali del patrimonio immobiliare.

2. Azioni collegate a fini istituzionali (Art. 64 LR 3/2015)

2.1 Ambito della opere di urbanizzazione per l'impianto e la costruzione di stabilimenti e attrezzature

Con l'ottica rivolta alle aree di proprietà non ancora urbanizzate, il Consorzio, compatibilmente con la situazione di contesto, ritiene possibile avviare, nella prospettiva temporale del triennio 2019-2021, un'unica operazione finalizzata alla infrastrutturazione e allo sviluppo di un terreno non urbanizzato.

Si tratta dell'area classificata nel Catasto Fondiario C.C. di Muggia, Foglio 19, p.c.n 126/264; 126/328, 126/336, di superficie complessiva intorno ai 76.970 mq, adiacente alla Strada delle Saline (Valle delle Noghere). La destinazione urbanistica dell'area è categorizzata come D1 nel vigente PRGC di Muggia, il quale in tale categoria ammette l'insediamento di attrezzature e impianti adibiti a attività produttive (industriali, artigianali, estrattive e commerciali connesse alla produzione). L'area è collocata all'interno del perimetro del SIN di Trieste. Nell'area, l'edificazione può avvenire in esenzione degli oneri di urbanizzazione. Per tale area, in armonia agli obiettivi strategici del consorzio, si intende avviare un processo finalizzato allo sviluppo di attività produttive e a supporto della logistica a valore aggiunto, da attuarsi, sul piano del modello di investimento, attraverso formule contrattuali di "Partnership per l'Investimento" (sul modello "PPP" ad esempio con natura di "Built Operate Transfer"). La soluzione pianificata, mantenendo in ogni caso la regia del "progetto" e dei rapporti con gli enti coinvolti nelle procedure ambientali che si renderanno necessarie, è dunque operare una selezione aperta per individuare un soggetto capace di realizzare l'operazione di sviluppo a proprio onere, ottenendo il diritto a gestire l'infrastruttura per un periodo contrattualmente prefissato a fronte di un canone commisurato agli investimenti realizzati. Si stima che le operazioni di realizzazione potranno concludersi entro il 2021, anno nel quale il Consorzio acquisirà in entrata un ammontare di canone netto stimabile, allo stato attuale, in 60.000 Euro annui. Le decisioni concrete sullo sviluppo dell'area in termini di specifici segmenti di attività, sarà in ogni caso integrato con valutazioni estese alle concrete prospettive di sviluppo dei siti privati contigui con quello in oggetto, considerando ogni possibile interferenza o sinergia.

Nella Tab. 2 è fornita una sintesi delle informazioni su tale sviluppo ipotizzato, nell'ottica degli impatti sul contesto del consorzio.

Tab.2 Strada delle Saline: azione programmata su area di 76.000 mq, con formula di partenariato per investimento (profilo riassuntivo).

Denominazione, ambito e natura dell'azione	Elementi descrittivi dei luoghi di localizzazione (vincoli criticità bonifiche) e dati urbanistici	Impegno economico previsto 2019, 2020, 2021	Aspetti economici e finanziari	Piani e principi in relazione all'intervento	Livelli autorizzativi	Atti di programmazione regionale di settore
Sviluppo in partnership (es. Built Operate and Transfer) di area sita nella Valle delle Noghere, per attività produttive/logistiche	Area rientrante nella perimetrazione del SIN Trieste (Min.Amb.Terr. 24.02.2003). Area EZIT 12, Area EZIT 11	//	In relazione al modello di "partnership per l'investimento", gli oneri di realizzazione sono a carico dello sviluppatore/gestore.	n.d.	n.d.	n.d.

Catasto Fondiario C.C. di Muggia, Foglio 19, p.c.n 126/264; 126/328, 126/336, per complessivi 76.970 mq, adiacente alla Strada delle Saline (Valle delle Noghere).	P.O., Area EZIT 11, P.E. L'area ricade fra i lotti per i quali si richiede la chiusura della procedura, identificazione delle sorgenti primarie ed analisi del rischio sito- specifiche.		Dal 2021 è prevedibile a vantaggio del Co.SELAG la riscossione di un canone di locazione (stima: € 60.000), tenente conto degli investimenti effettuati.			
--	---	--	---	--	--	--

2.2. Gestione di servizi alle imprese

2.2.a Servizi Primari

2.2.a.i Viabilità di accesso, distribuzione e transito stradale e raccordi ferroviari

2.2.a.i.1 Rete stradale

Con riferimento all'ambito della rete stradale, il Co.SELAG continuerà a svolgere funzioni di gestione e manutenzione, esclusivamente per le parti della rete che ricadono sotto la sua proprietà, non venendo meno l'obiettivo di adeguare, ove necessario, gli accordi con altre autorità per lo svolgimento di adeguate attività di gestione e manutenzione sulle infrastrutture stradali non rientranti fra le proprietà del consorzio.

Alle opere di manutenzione infrastrutturale si intende procedere anche con un investimento migliorativo, lungo la rete stradale complessiva del consorzio. Complessivamente, nel triennio, è previsto un investimento a fini manutentivi di 1.938.000 Euro. Già nel corso del 2017, il Consorzio si è avviato a formulare domanda alla Regione FVG per l'ottenimento di finanziamenti (ex legge 3/2015) finalizzati alla manutenzione di componenti essenziali della rete stradale di proprietà, secondo quanto riportato nella successiva Tab.3.

Non risultano, infine, essere state effettuate manutenzioni sulla cartellonistica stradale, e il Consorzio procederà agli adempimenti necessari per la valorizzazione di tale patrimonio come servizio alla propria utenza.

2.2.a.i.2 Raccordi ferroviari

Parallelamente agli investimenti sulla propria rete viaria, il Co.SELAG intende attivarsi anche per la ri-funzionalizzazione dei raccordi ferroviari che collegano rispettivamente le aree "Wärstila", nel comune di San Dorligo della Valle," e le aree dell'"Ex-Aquila" alla stazione ferroviaria di Aquilinia. L'intervento, già valutato sul piano tecnico in termini di fattibilità e di costi attesi, si colloca in un disegno condiviso con l'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Orientale, a cui peraltro spetterebbe il compito di seguire tecnicamente le fasi di sviluppo e gestione manutentiva dei raccordi in base ad un accordo convenzionale con l'Autorità di Sistema Portuale, che svolge, dal novembre 2018, con approvazione dell'Autorità per la Regolazione dei Trasporti, il ruolo formale di gestore del "Comprensorio Ferroviario" per quel che concerne la manovra ferroviaria e le logistiche collegate del Porto di Trieste.

Lo sviluppo dei raccordi si armonizza pienamente ad una visione di rinforzo del porto di Trieste basato fra le altre cose sullo sviluppo del sistema ferroviario, prefigurato sia nel Piano Regolatore Generale del Porto di Trieste (approvato definitivamente nel 2016 dalla Regione FVG) sia del Piano Operativo Triennale (POT) 2017-2019, aggiornato all'ottobre 2018, dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Orientale. Va considerato specificamente che l'Autorità di Sistema ha peraltro avviato, assieme al gestore della rete ferroviaria nazionale (RFI Spa), il progetto di ri-

funzionalizzazione della stazione di rete di "Aquilinia", che secondo quanto previsto dal POT sarà già parzialmente realizzato nel 2019. A giustificare l'operazione sul piano delle prospettive di utilizzo anche su orizzonti temporalmente prossimi, si ricordano l'ormai prossima inaugurazione della piattaforma di "zona franca" collocata nel comprensorio della "Wärstila" (prevista in avvio nel 2019), le manifestazioni di interesse, giunte all'AdSP, per l'uso della ferrovia da parte di terminalisti portuali attivi, con specializzazione nel trasporto internazionale di combustibili, nella zona Sud-Est del comprensorio portuale, nonché le prospettive di sviluppo di nuova terminalistica nell'area dell'Ex-Aquila oggi ancora non utilizzata. Per gli interventi sui raccordi ferroviari il Consorzio intende attivarsi per la richiesta di contributi regionali a copertura totale degli investimenti, che risultano, fra l'altro, di elevata importanza sul piano dei potenziali di trasferimento modale dalla strada alla ferrovia e, quindi, di riduzione degli impatti ambientali del trasporto su strada.

Nella stessa Tab.3 sono riportati in maggiore dettaglio anche i dati riferiti agli investimenti pianificati.

Tab.3. Azioni manutentive sulla viabilità e sui raccordi ferroviari (profilo riassuntivo)

Denominazione, ambito e natura dell'azione	Elementi descrittivi dei luoghi di localizzazione (vincoli criticità bonifiche) e dati urbanistici	Impegno economico previsto (2019-2020-2021) - €	Aspetti economici e finanziari - €	Piani e principi in relazione all'intervento	Livelli autorizzativi	Atti di programmazione regionale di settore
Manutenzioni stradali nell'area Co.SELAG:	Trattandosi di manutenzioni di infrastrutture esistenti non emergono vincoli o criticità di contesto. Gli interventi non hanno implicazione urbanistica	2019-2020-2021	Copertura con contributi L.R. 3/2015	n.d.	n.d.	n.d.
stati di avanzamento lavori relativi alla ripavimentazione delle strade site nel comune di Muggia: Strada delle Saline, via Caduti sul lavoro, via dei Templari, via Cavalieri di Malta, via Colombara di Vignano;		728.000	728.000			
risistemazione del raccordo viario tra via Malaspina e Riva Cadamosto con ingresso al punto franco industriale;		590.000	590.000			
manutenzione straordinaria di riva da Verrazano e riva Cadamosto;		200.000	200.000			
manutenzione straordinaria delle vie Follatoio e via Pietraferrata;		210.000	210.000			
manutenzione straordinaria di via Malaspina;		210.000	210.000			
TOTALE		1.938.000	1.938.000			
Lavori di rinnovamento e adeguamento funzionale dei raccordi ferroviari	Manutenzioni di infrastrutture esistenti: non emergono vincoli o criticità di contesto. Gli interventi non hanno implicazione urbanistica	2019 2020 2021	Interventi condizionati al reperimento di risorse pubbliche per il totale finanziamento.	n.d.	n.d.	n.d.
Raccordo ferroviario Aquilinia – Wartsila		2.500.000	2.500.000			
Raccordo ferroviario Aquilinia – Ex Aquila		2.000.000	2.000.000			
TOTALE		4.500.000	4.500.000			

2.2b Servizi Secondari

2.2b.i Connettività e innovazione

2.2.b.i.1 Realizzazione di una infrastruttura aperta, nella palazzina consortile di Via Caboto, finalizzata al supporto di operatori attivi nella fornitura di servizi avanzati

Con la finalità di realizzazione di un'infrastruttura locale atta a migliorare, nell'ambito dell'agglomerato industriale di pertinenza, il clima per le imprese, ammodernando e sviluppando la base industriale, favorendo l'incremento dell'occupazione anche mediante l'ottimizzazione dei processi formativi e l'evoluzione delle modalità produttive, il Consorzio di sviluppo economico locale dell'area giuliana ha formulato (in data 30/11/2018) alla Regione FVG; Direzione delle Attività Produttive, la domanda di finanziamento per un progetto di infrastruttura consistente nel recupero integrale dell'edificio collocato nella Zona Industriale di Trieste in via Caboto 14, ex sede dell'Ente per la Zona Industriale di Trieste. Questo, ai fini dell'insediamento tramite bandi su base aperta, trasparente e non discriminatoria, di operatori attivi nella fornitura di "servizi avanzati" di interesse per l'economia del consorzio (in particolare nei settori dell'economia circolare e della logistica intermodale) con l'obiettivo di contribuire all'accelerazione quantitativa e qualitativa dello sviluppo economico locale sostenibile.

Il progetto preliminare, realizzato a cura dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Orientale, prevede un costo di intervento pari a 1.684.339 riferito alle parti della palazzina da porre a disposizione con bandi aperte alle imprese, ad un canone di mercato (attualmente valutato in 100 Euro anno per mq). Per l'80% tale costo si prevede sia coperto da finanziamento regionale (1.347.472 Euro). Il progetto, oltre che fungere da volano per processi di innovazione d'impresa (con particolare riferimento a settori chiave – come quello dell'economia circolare - sul piano dei valori ambientali), mostra intrinsecamente caratteristiche tecniche finalizzate al risparmio energetico.

In base al crono programma proposto per le opere, l'investimento previsto si ripartirà fra 2019 e 2021, secondo quanto indicato nella seguente Tab.4.

Tab.4. Azione volta alla ristrutturazione (con cofinanziamento regionale) di parte della palazzina consortile di Via Caboto n.4, da destinare ad "infrastruttura aperta".

	2019	2020	2021	TOTALE
Ristrutturazione sede coperta da contributo ex legge 14/2018	€200.000	€573.736	€573.736	€1.347.472
Ristrutturazione sede non coperta da contributo con fondi propri			€336.867	€336.867
TOTALE COME DA PROGETTO				€1.684.339
Ristrutturazione sede in uso a Co.SELAG con fondi propri			€299.133	€299.133
				€1.983.472

Nel 2021 (aprile) è prevista l'entrata in funzione dell'infrastruttura, che verrà dunque effettivamente locata, generando un entrata da canoni che a regine è stimata in Euro annui (80.000 Euro nel 2021).

In occasione della ristrutturazione della palazzina dell'Ex-EZIT per la destinazione di superfici atte ad ospitare imprese selezionate con bando aperto, si realizzerà anche il restauro delle parti della palazzina non adibite ad ospitare imprese terze, e quindi destinate a rimanere in uso al Co.SELAG come spazi della sede consortile. Tale componente dell'intervento è descritta nel paragrafo 3.1.3 del presente Piano Industriale.

2.2.b.i.2 Sportelli per l'innovazione

Con particolare riferimento alle opportunità di sostenere azioni innovative (anche di natura procedurale) si realizzerà un sistema di "sportelli focalizzati", dedicati in particolare al supporto e indirizzo in tema di:

- pianificazione doganale aziendale;

- di “opportunità di finanziamenti” e strumenti di innovazione (es. brevetti, ecc.);
- di servizi di “audit” aziendale nel campo della “Sicurezza Ambientale”.

Il sistema prevede il ricorso ad un fornitore di servizi, selezionato con bando aperto, che riceverà da parte del Co.SELAG, un contributo di copertura dei costi fissi per la realizzazione di un’attività “standard” di sportello alle aziende che si iscriveranno al sistema dello sportello, versando al consorzio una quota annuale di adesione (da formalizzare, ma stimabile, prevedibilmente, in una media 350 Euro per azienda) per ciascun sportello. Le aziende potranno poi proseguire liberamente nel rapporto individuale con il prestatore dei servizi, coprendo le quote aggiuntive dei costi all’esterno del rapporto con il Co.SELAG. Il Co.SELAG, tuttavia, percepirà nell’ambito del contratto con il fornitore di servizi, una quota percentuale del fatturato derivante dai rapporti con i clienti intercettati nell’ambito del rapporto con il Consorzio. Si prevede che nel periodo 2019-2021 il servizio sarà acquisito da quote comprese fra il 10% e il 15% delle imprese stabilite nell’area. Una sintesi dell’impatto atteso sulle variabili economico/finanziarie di questa attività è presentata nella Tab. 5.

Tab.5. Realizzazione di “sportelli per l’innovazione”: proiezione dell’impatto economico/finanziario.

Anno	Ricavi/entrate (Euro)	Costi/Uscite (Euro)
2019	19.500	10.000
2020	22.750	12.000
2021	26.000	15.000

2.2c Servizi Ambientali

2.2.c.i Gestione dell’energia

Nell’ambito della valorizzazione delle opportunità collegate alle energie rinnovabili, il Co.SELAG opererà per il ripristino e la manutenzione straordinaria degli impianti fotovoltaici di proprietà, che nelle annate precedenti hanno sostanzialmente cessato di fornire energia. L’operazione di ripristino è caratterizzata da alcune incertezze sul piano dell’effettiva capacità di generare introiti, collegata a variabili non sempre prevedibili in relazione a eventi esogeni (“meteorologia”) e di altra natura (comportamento della tecnologia in termini di rendimento futuro). Per tale motivi, pur in presenza di stime tecniche recenti prospettanti livelli più elevati di ricavi, per motivi prudenziali si è stimato l’ordine di grandezza dei ricavi complessivi netti pari a circa 20.000 Euro annui, a fronte di un costo di ripristino dell’impianto quantificabile in circa 85.000 Euro, da sostenersi già nel 2019; per tale motivo nel 2019 l’entrata è stata ridotta ad 1/12. La sintesi delle implicazioni finanziarie di tale scelta sono evidenziate nella Tab.6.

Tab.6. Riattivazione dell’impianto fotovoltaico consortile: impatti economico/finanziari nel triennio

Anno	Entrate(Euro)	Uscite (Euro) - manutenzione
2019	1.600	85.000
2020	20.000	
2021	20.000	

3. Altre azioni realizzative programmate

3.1 Attività strategiche

3.1.1. La gestione ordinaria del patrimonio immobiliare destinato al godimento di terzi

Fra le attività strategiche a carattere gestionale spicca l'attività necessaria alla gestione ordinaria del patrimonio edilizio di proprietà del consorzio o, più genericamente immobiliare (terreni), sia di quello locato che di quello non locato. In questo ambito vi è innanzitutto l'esigenza di aumentare e aggiornare la conoscenza di tale patrimonio, che richiederà come passo essenziale anche la definizione di un "libro cespiti" aggiornato e coerente, anche sul piano dei valori di stima, con le esigenze della rappresentazione contabile.

Sul piano operativo, in riferimento alla ordinaria gestione patrimoniale immobiliare che non necessita di manutenzioni straordinarie, si procederà ad un affinamento del modello operativo già applicato da EZIT, fondato sulle locazioni, migliorando gli aspetti collegati specificamente alla "promozione" e alla pubblicizzazione delle opportunità riferite a immobili attualmente non locati e costruendo una più adeguata politica degli "standard qualitativi" (tecnici e non tecnici) dei servizi collegati all'immobile, iniziando, ove possibile e opportuno, ad applicare modelli più avanzati per la gestione del ciclo manutentivo, basati sul "ciclo di vita" dell'immobile.

Si stima che, sul piano degli effetti economico-finanziari, l'attività di gestione di tali beni, senza oneri aggiuntivi per l'amministrazione del consorzio, possa continuare a contare, sul lato delle entrate, per circa 300.000 Euro annui costanti nel triennio 2019-2021, valore che, prudenzialmente, approssima l'effettivo valore dei canoni maturati nell'annata 2018.

Per due specifici immobili, vale a dire la "Palazzina Ex Punto Franco Industriale", situata in Via Malaspina n.32 (C.C. S.M:M.Inf, Sez Q, f.39, p.4157/1, P.T. 2093 c.t.1°) e l'"Ex Banca posta all'interno del complesso CSS, in Via Morpurgo n.7 (C.C. S.M:M.Inf, Sez Q,f.37, p.4036/22, P.T. 17151 e 22227 c.t.1°) che il Consorzio ritiene caratterizzati da potenziali di valorizzazione in termini di potenziale di locazione, ma che richiedono alcune manutenzioni straordinarie, comunque di modesta entità e completabili nel breve periodo (adattamenti, ammodernamento finiture), l'obiettivo è valutare la possibilità di stipulare, su base competitiva, per ciascun immobile, contratti unitari finalizzati all'uso dell'immobile aventi estensione temporale medio-lunga, connotandoli con il carattere della "partnership"; questo, in modo tale che gli oneri della manutenzione straordinaria, possano essere direttamente sostenuti dal locatario entrante, ottenendo, in controprestazione, la riduzione del canone annuo. Ai fini previsionali, nel presente documento, si prevede che gli introiti da "canone netto" per questa categoria di operazioni compaiano nel corso dell'esercizio 2020 e 2021 con una quantificazione pari a 80.000 Euro.

3.1.2. L'alienazione di beni immobiliari non strategici

Ai fini di rinforzare le riserve di natura finanziaria, nonché di razionalizzare il patrimonio immobiliare da gestire, procedendo ad una focalizzazione sugli "asset" di maggiore interesse ai fini delle finalità consorziali, il Consorzio avvierà le adeguate procedure mirate alla alienazione di una serie di attività patrimoniali consistenti in "terreni" ritenuti essere proprietà "non strategiche" per tipologia e posizione. In base alle schematiche valutazioni disponibili, da verificare in ogni caso nel corso del processo, si ritiene che complessivamente il valore realizzabile di tali attività (circa una quindicina, di estensione complessiva pari a circa 10.000 mq) sia complessivamente stimabile in circa 90.000 Euro che si prevede di realizzare progressivamente nel corso del triennio.

3.1.3 Ristrutturazione delle parti adibite all'uso di sede aziendale (uffici) da parte del Co.SELAG, all'interno della Palazzina consortile di Via Caboto

Come già evidenziato al paragrafo 2.2.b.i.1, dedicato alla realizzazione, previo co-finanziamento regionale all'80%, di una infrastruttura aperta finalizzata al supporto di operatori attivi nella fornitura di servizi avanzati, nel corso del triennio è previsto l'avvio di lavori di ristrutturazione della palazzina consortile di Via Caboto.

I lavori di ristrutturazione coinvolgeranno tuttavia l'intera palazzina consortile (esclusi gli interni degli spazi già attualmente locati), che comprende anche parti non destinate all'"infrastruttura aperta" (e quindi co-finanziati dal contributo regionale), fra le quali gli spazi utilizzabili come sede del Consorzio, ammontanti ad una superficie di circa 225 mq complessivi.

In previsione del mantenimento di tale sede anche in prospettiva futura, il Consorzio pianifica di intervenire a proprie spese per le operazioni di ristrutturazione delle parti dell'edificio non ricomprese funzionalmente nell'"infrastruttura aperta".

In base al progetto preliminare eseguito dall'Ufficio Tecnico dell'Autorità Portuale del Mare Adriatico Orientale, si stima che tale intervento comporterà un esborso complessivo di circa 299.132 Euro, sostenuto nel 2021.

3.2. Organizzazione e sviluppo interno

3.2.1 Rinnovo della pianta organica

In considerazione della situazione del contesto economico-finanziario del consorzio che richiede, in considerazione della recentissima apertura delle attività e della compresenza della fase finale delle procedure di liquidazione, un prudente percorso di consolidamento, il Consorzio proseguirà nella gestione ordinaria operativa delle attività consortili prevalentemente attraverso contratti con professionisti, limitandosi a rapporti strutturati esclusivamente per alcune funzioni chiave, fra cui quella fondamentale di direzione.

Complessivamente, anche alla luce di recenti valutazioni in tema di bilancio finanziario previsionale, emerse dopo l'enunciazione delle linee guida del Consorzio, il Consorzio ha optato per una linea estremamente prudente, definendo come ipotesi di impegno finanziario annuo per il personale dipendente di 80.000 Euro all'anno, dal 2020 in poi.

Per l'anno 2019 non sono fondatamente prevedibili, grazie ad accordi convenzionali con i soci, oneri per il personale gravanti sul Consorzio; per gli anni 2020 e 2021 gli oneri corrispondono a stime valutative prudenziali.

4. Quadro finanziario (risorse e costi)

4.1 Situazione finanziaria

4.1.1 Situazione di bilancio prospettica riferita al triennio 2019-2021

La situazione dell'attivo previsionale è rappresentata nella Tab.7.

Tab.7. Attivo previsionale (Euro)

ATTIVO	2019	2020	2021
Immobilizzazioni materiali	18.384.204	24.914.140	26.702.826
Immobilizzazioni immateriali	4.087	2.725	1.362
Liquidità	19.299	104.688	19.443
Altre attività	66.225	0	0
TOTALE ATTIVO	18.473.815	25.021.553	26.723.631

4.1.2 Fonti di finanziamento documentabili

La situazione de passivo previsionale è rappresentata nella Tab.8

Tab.8. Passivo previsionale (Euro)

PASSIVO	2019	2020	2021
Mezzi propri	17.837.015	19.006.617	25.167.896
Finanziamenti pubblici	636.800	5.954.936	1.193.736
Altre risorse private			362.000
TOTALE PASSIVO	18.473.815	25.021.553	26.723.632

I mezzi propri sono rappresentati oltre che dal capitale sottoscritto e versato dal patrimonio immobiliare trasferito. I finanziamenti pubblici (Tab.9) si riferiscono:

- al contributo regionale, ex legge 14/2018 art.1 commi 24-29 (da erogare sulla base della progressione delle spese) dell'importo complessivo di €uro 1.347.472, per opere di riqualificazione e ammodernamento della sede di via Caboto 14, in base al cronoprogramma dei lavori che prevede che nell'esercizio 2019 si proceda alla progettazione definitiva e nell'esercizio 2020 all'esecuzione dei lavori che si concluderanno nei primi mesi dell'esercizio 2021;
- al contributo regionale, ex legge 3/2015 art. 85 (erogato sulla base della progressione delle spese), dell'importo complessivo di €uro 728.000 per opere di infrastrutturazione ed urbanizzazione primaria a fruizione pubblica, in base al cronoprogramma dei lavori che prevede come data inizio lavori il 1 ottobre 2019 e come fine il 10 gennaio 2020;

- al contributo regionale, ex legge 3/2015 art. 85, che verrà richiesto per le opere di ristrutturazione delle reti ferroviarie € 4.500.000 e delle reti stradali 1.210.000 a fruizione pubblica e che verranno avviate negli esercizi 2020/2021.

Tab.9. Finanziamenti pubblici (richiesti)- Euro

Finanziamenti pubblici	2019	2020	2021	TOTALE PER CONTRIBUTO
Contributo regionale ex legge 14/2018 ristrutturazione sede	200.000	573.736	573.736	1.347.472
Contributo regionale ex legge 3/2015 infrastrutture stradali	436.800	291.200		728.000
Contributo regionale ex legge 3/2015 (da richiedere) infrastrutture ferroviarie		4.500.000		4.500.000
Contributo regionale ex legge 3/2015 (da richiedere) infrastrutture stradali		590.000	620.000	1.210.000
TOTALE ANNUO	636.800	5.954.936	1.193.736	

Le "altre risorse", infine, si riferiscono - al debito residuo pari a Euro 362.000 , riferito al mutuo bancario (€ 400.000) che si prevede prudenzialmente di contrarre nel 2021 con gli istituti bancari per far fronte alle uscite correnti.

4.2 Impatto delle azioni programmate: l'analisi dei flussi di cassa

4.2.1 I flussi di cassa

L'analisi dei flussi di cassa è evidenziata nel rendiconto finanziario della Tab.10.

Tab.10. Analisi dei flussi di cassa

BUDGET FINANZIARIO TRIENNALE	2019	2020	2021
DISPONIBILITA' LIQUIDE A INIZIO ESERCIZIO			
	87.403,00 €	19.299,00 €	104.688,00 €
ENTRATE			
Entrate da attività commerciali proprie dell'Ente			
Locazioni di beni immobili non necessitanti di manutenzioni straordinarie	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
Locazioni nette di beni immobili necessitanti di manutenzioni straordinarie		80.000,00 €	80.000,00 €
Locazioni uffici sede attività "aperte"			84.300,00 €
Servizi generali di supporto al business	19.500,00 €	22.750,00 €	26.000,00 €
Alienazioni di attività patrimoniali - terreni	25.000,00 €	25.000,00 €	41.050,00 €
Utilizzo terreni non edificati - project financing (modello BOT)			60.000,00 €

Entrate da trasferimenti degli Enti territoriali			
Contributo Legge Regionale 14/2018	200.000,00 €	573.736,00 €	573.736,00 €
Contributo Legge Regionale 3/2015	436.800,00 €	291.200,00 €	
Contributo Legge Regionale 3/2015 da richiedere		5.090.000,00 €	620.000,00 €
Entrate da trasferimenti di terzi			
Contributi da GSE per produzione energia da impianti fotovoltaici	1.600,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €
Entrate da accensione di prestiti			
Mutui bancari			400.000,00 €
TOTALE ENTRATE			
	982.900,00 €	6.402.686,00 €	2.205.086,00 €
USCITE			
Uscite per spese di investimento e infrastrutturazione finanziate da fondi pubblici			
Ristrutturazione sede ex EZIT -contributo legge 14/2018	200.000,00 €	573.736,00 €	573.736,00 €
Ristrutturazione reti stradali - contributo legge 3/2015	436.800,00 €	291.200,00 €	
Ristrutturazione reti ferroviarie e stradali - da richiedere		5.090.000,00 €	620.000,00 €
Uscite per spese di investimento finanziate con fondi propri			
Ristrutturazione sede via Caboto 14 non coperta da contributo			336.868,00 €
Ristrutturazione sede via Caboto 14 - altre opere manutentive			299.132,00 €
Ripristino e manutenzione Impianti fotovoltaici	85.000,00 €		
Manutenzione impianto videosorveglianza	10.000,00 €		
Spese per promozione e sviluppo	10.000,00 €		
Uscite per spese correnti			
Spese per il personale dipendente		80.000,00 €	80.000,00 €
Consulenze esterne - tecniche, fiscali, legali, contrattualistica, progetti europei	36.240,00 €	38.000,00 €	40.000,00 €
Servizi alle imprese - servizi di supporto al business	10.000,00 €	12.000,00 €	15.000,00 €
Compenso revisore	12.480,00 €	12.480,00 €	12.480,00 €
Compenso organi di amministrazione	24.000,00 €		
Premi di assicurazione	17.809,00 €	18.000,00 €	19.000,00 €

Spese manutentive ordinarie sede via Caboto 14			8.000,00 €
Spese gestione(utenze, pulizie etc) immobile sede via Caboto 14 ealtri	41.794,00 €	35.000,00 €	30.000,00 €
Imposte e tasse, tributi locali e IVA	166.881,00 €	166.881,00 €	166.881,00 €
Imposte sul reddito			51.234,00 €
Uscite per spese di finanziamento			
Pagamento rate mutui quota capitale			38.000,00 €
Pagamento rate mutui quota interessi			10.300,00 €
TOTALE USCITE	1.051.004,00 €	6.317.297,00 €	2.290.331,00 €
DISPONIBILITA' LIQUIDE A FINE ESERCIZIO	19.299,00 €	104.688,00 €	19.443,00 €

4.2.2 Relazione analitica dei flussi di cassa

La presente relazione accompagnatoria è illustrativa delle voci che compongono il budget finanziario e contiene altresì una sintesi degli investimenti che saranno effettuati dall'Ente. Il dettaglio degli stessi è contenuto nel Piano industriale, a cui si rimanda, e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche.

Il budget finanziario è stato redatto in termini di cassa e comprende anche le spese per gli investimenti patrimonializzati; per quanto riguarda le stime, laddove non è stato possibile indicare i valori precisi questi sono stati approssimati alle migliaia di euro.

ENTRATE

Entrate da attività commerciali proprie dell'Ente:

La voce comprende:

- i proventi derivanti dalla locazione dei beni immobili, ovvero capannoni industriali, uffici e terreni tenuto conto dei canoni attuali, applicabili prudenzialmente anche nel triennio 2019/2021;
- i proventi netti derivanti dalla locazione di beni immobili necessitanti di manutenzioni straordinarie per i quali si prevede di stipulare, a partire dall'esercizio 2020, contratti di locazione con clausole in cui il costo per dette manutenzioni sarà a carico del locatario (si tratta di 8 capannoni industriali che necessitano di importanti ristrutturazioni);
- i proventi derivanti dalla locazione degli spazi per attività "aperte" presenti nella sede di via Caboto 14 (1.124 mq), a conclusione degli interventi di riqualificazione dell'immobile;
- i proventi derivanti da servizi di supporto al business, forniti alle imprese associate, nei seguenti ambiti: sportello di supporto e formazione in tema di pianificazione doganale aziendale; sportello di supporto in materia di "opportunità finanziamenti e strumenti di innovazione (brevetti); servizi di audit aziendale nel campo della sicurezza ambientale;
- i proventi, a partire dall'esercizio 2021, derivanti dal diritto di utilizzo di terreni non edificati da parte di soggetti interessati a realizzare progetti di sviluppo attraverso l'utilizzo del "project financing" (modello BOT).

Tale modello prevede la concessione a terzi della gestione di un'opera, con diritto di utilizzo commerciale limitato ad un periodo di tempo determinato e con obbligo di trasferire al soggetto pubblico concedente il possesso delle opere realizzate.

- i proventi da alienazione di terreni siti nei comuni di S. Dorligo della Valle, Muggia ed a Bagnoli della Rosandra .

La valutazione delle entrate per locazioni dei beni patrimoniali è stata effettuata sulla base dei canoni attuali. Relativamente agli spazi per attività "aperte" è stato utilizzato lo studio effettuato ai fini della domanda di contributo ex legge 14/2018, laddove il valore commerciale applicato era pari a € 100/mq; considerando che gli spazi destinati alla locazione sono pari a 1.124 mq i ricavi sarebbero pari ad €uro 112.400/anno, ragguagliati al periodo di inizio della locazione coincidente con la fine lavori che sulla base del cronoprogramma potrebbe essere 31 marzo 2021.

Entrate da trasferimenti degli enti territoriali:

- Contributo regionale, ex legge 14/2018 art.1 commi 24-29, dell'importo complessivo di €uro 1.347.472 (da erogare sulla base della progressione delle spese), per opere di riqualificazione e ammodernamento della sede di via Caboto 14, in base al cronoprogramma dei lavori che prevede che nell'esercizio 2019 si proceda alla progettazione definitiva e nell'esercizio 2020 all'esecuzione dei lavori che si concluderanno nei primi mesi dell'esercizio 2021;
- Contributo regionale, ex legge 3/2015 art. 85, dell'importo complessivo di €uro 728.000 (da erogare sulla base della progressione delle spese), per opere di infrastrutturazione ed urbanizzazione primaria a fruizione pubblica, in base al cronoprogramma dei lavori che prevede come data inizio lavori il 1 ottobre 2019 e come fine il 10 gennaio 2020;
- Contributo regionale, ex legge 3/2015 art. 85, che verrà richiesto per opere di ristrutturazione delle reti ferroviarie € 4.500.000 e delle reti stradali 1.210.000 a fruizione pubblica e che verranno avviate negli esercizi 2020/2021.

Entrate da trasferimenti di terzi:

- Contributo dal Gestore Servizi Elettrici per produzione energia da impianti fotovoltaici ripristinati pari a 20.000 €uro per gli anni 2020/2021; per l'anno 2019, in considerazione del fatto che si provvederà al loro adeguamento, l'entrata è stata prudenzialmente ridotta ad 1/12.

Entrate derivanti da accensione di prestiti:

- Mutuo bancario che, prudenzialmente, per sostenere la gestione delle spese correnti, si prevede di richiedere nel corso dell'esercizio 2021.

I flussi generati dalle entrate tengono conto anche

dell'IVA. USCITE

Uscite per spese di investimento e infrastrutturazione finanziate da fondi pubblici

La voce comprende:

- gli stati avanzamento lavori, relativi alla riqualificazione della sede di via Caboto 14, sulla base del cronoprogramma dei lavori (legge 14/2018) come esplicitato alla voce entrate da trasferimenti degli enti territoriali, per un totale complessivo nel triennio 2019/2021 di € 1.347.472;

Ristrutturazione reti stradali:

- gli stati avanzamento lavori, relativi alla ripavimentazione delle strade site nel comune di Muggia, sulla base di cronoprogramma dei lavori, come esplicitato alla voce entrate da trasferimenti degli enti territoriali: Strada delle Saline, via Caduti sul lavoro, via dei Templari, via Cavalieri di Malta, via Colombara di Vignano, per un totale complessivo nel biennio 2019/2020 di € 728.000;
- la risistemazione del raccordo viario tra via Malaspina e Riva Cadamosto con ingresso al punto franco industriale per un importo di € 590.000 nell'anno 2020;
- la manutenzione straordinaria di riva da Verrazano e riva Cadamosto per un importo di € 200.000 nell'anno 2021;

Co.SELAG – Piano Industriale 2019-2021

- la manutenzione straordinaria delle vie Follatoio e via Pietraferrata per un importo di € 210.000 nell'anno 2021;
- la manutenzione straordinaria di via Malaspina per un importo di € 210.000 nell'anno 2021.

Ristrutturazione reti ferroviarie:

- lavori di rinnovamento e adeguamento funzionale del raccordo ferroviario Aquilinia-Wartsila ed ex Aquila.

Uscite per spese di investimento finanziate con fondi propri

- lavori di riqualificazione della sede di via Caboto 14 sia per la parte non coperta dal contributo di cui alla legge 14/2018 che per ulteriori opere che si prevede di realizzare nell'esercizio 2021;
- manutenzione nell'esercizio 2019 dell'impianto di videosorveglianza;
- spese da sostenere nell'esercizio 2019 per attività finalizzate alla promozione ed allo sviluppo delle attività del Consorzio, ovvero miglioramento servizi web, promozione e comunicazione esterna, analisi e supporti tecnici in tema di sviluppo strategico e pianificazione.
- Ripristino e manutenzione impianti fotovoltaici: impianto AB, BC, CD via Colombara di Vignano Muggia.

Condizione imprescindibile per la realizzazione di tutte le opere di ristrutturazione e riqualificazione, come sopra dettagliate, è l'ottenimento delle risorse da parte degli enti pubblici, l'alienazione di alcuni beni di proprietà nonché il reperimento di finanziamenti bancari.

Uscite per spese correnti

La voce comprende:

- consulenze tecniche, fiscali, legali, contrattualistica, progetti europei.
- le spese per la gestione manutentiva dell'immobile di via Caboto 14; la previsione è stata determinata, analogamente alle locazioni degli uffici per attività aperte, sulla base dello studio effettuato ai fini della domanda di contributo ex legge 4/2018 e ragguagliata all'entrata in funzione dell'immobile post ristrutturazione.
- compensi per servizi alle imprese e per servizi di supporto al business.
- spese per attività finalizzate alla promozione e allo sviluppo delle attività del Consorzio, quali miglioramento servizi web, promozione e comunicazione esterna, analisi e supporti tecnici in tema di sviluppo strategico e pianificazione.
- compenso al Revisore unico come determinato dall'Assemblea.
- compenso all'organo di amministrazione da corrispondere nell'esercizio 2019 relativamente a quanto spettante per l'anno 2018 all'organo liquidatorio, essendo il primo mandato svolto a titolo gratuito. Per gli anni 2020/2021, in ossequio a quanto previsto dal comma 2 dell'art. 27 dello statuto, sarà l'Assemblea a determinare gli eventuali compensi dell'organo amministrativo, secondo quanto previsto dall'art. 70 della legge regionale 3/2015 nonché sulla base della valutazione del modello organizzativo.
- spese per utenze e servizi per energia elettrica, gas, acqua, pulizia, telefonia per la sede e per gli altri complessi industriali. Le utenze riferite agli altri complessi industriali si prevedono in diminuzione negli esercizi 2020/2021 poiché l'immobile attualmente in uso dalle Dogane, a titolo gratuito, e per il quale i relativi oneri di gestione sono sopportati dal Consorzio, verrebbe locato come precisato alla voce "locazioni di immobili necessitanti di manutenzioni straordinarie".
- premi assicurativi per la copertura dei beni mobili di proprietà

Spese per il personale dipendente

Per l'anno 2019 non vi sono oneri per il personale gravanti sul Consorzio; per gli anni 2020 e 2021 gli oneri corrispondono al costo presunto per l'eventuale assunzione del direttore generale.

Uscite per imposte e tasse, imposte sul reddito ed IVA

La voce comprende le imposte sul reddito IRES/IRAP nonché l'IMU/TASI e l'IVA relativa alle operazioni attive.

Uscite per spese di finanziamento

- pagamento rate mutui per quota capitale ed interessi.

I flussi generati dalle uscite tengono conto anche dell'IVA da "split payment".

Il budget finanziario evidenzia che il Consorzio è in equilibrio finanziario tra le entrate e le uscite.

Dati i considerevoli investimenti previsti, la gestione della liquidità continuerà ad essere oggetto di un costante monitoraggio tenendo eventualmente in considerazione le opportunità di accesso al credito bancario.

Tutte le opere pubbliche, saranno eseguite avendo cura della sostenibilità economico-finanziaria contributiva. Ciò avverrà attraverso gli strumenti contributivi previsti dalla L.R. 3/2015 con progetti mirati al reale sviluppo e miglioramento dell'agglomerato industriale di competenza.

4.3 Conto economico riclassificato 2019-2021 e rendiconto finanziario 2019-2021

4.3.1 Conto economico riclassificato

Il conto economico riclassificato previsionale è fornito nella Tab. 11².

Tab.11. Conto economico riclassificato (Euro).

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO	2019	2020	2021
VALORE DELLA PRODUZIONE	321.100	422.750	570.300
COSTI DELLA PRODUZIONE			
Per servizi	152.323	115.480	124.480
Per godimento di beni di terzi	0	0	0
Per il personale	0	80.000	80.000
Oneri diversi di gestione	166.881	166.881	162.581
MARGINE OPERATIVO LORDO	1.896	60.389	203.239
Ammortamenti immob. immateriali	1.362	1.362	1.362
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	320.566	363.723	368.423
RIS. OPERATIVO (DIFF. TRA VALORE E COSTI PROD)	534	59.027	201.877
MARGINE LORDO COMMERCIALE	321.100	422.750	570.300
(Oneri finanziari a lungo)	0	0	-10.300

² In conformità ai dati del Piano Economico e Finanziario, con riferimento alla voce Ammortamenti immobilizzazioni materiali, per il triennio 2019/2021, non sono stati iscritti gli ammortamenti relativi al patrimonio immobiliare trasferito e ciò nella considerazione che, in ossequio a quanto previsto dall'OIC 16 (Principi contabili), il processo di ammortamento dei beni acquisiti ad un valore contabile inferiore al valore attribuito sulla base di perizia possa essere interrotto laddove il valore residuo sia almeno pari al valore contabile del cespite. Inoltre poiché sono previsti investimenti destinati ad aumentare la vita utile dei beni, detto processo di ammortamento sarà ripreso alla conclusione degli stessi.

SALDO GESTIONE FINANZIARIA	0	0	-10.300
RISULTATO ANTE IMPOSTE	534	59.027	191.577
IMPOSTE	0	0	-51.234
Ires	0	0	-45.978
Irap	0	0	-5.256
RISULTATO NETTO AZIENDALE	534	59.027	140.342

4.3.1 Rendiconto finanziario 2019-2021

Il rendiconto finanziario previsionale 2019-2021 è fornito nella Tab. 12.

Tab.12. Rendiconto finanziario previsionale (Euro).

	2019	2020	2021
Risultato netto aziendale	534	59.027	140.342
Ammortamenti immob immateriali	1.362	1.362	1.362
Ammortamenti immob materiali	0	0	0
Linee Prodotto			
Ammortamenti industriali	0	0	0
Ammortamenti commerciali	0	0	0
Personale	0	0	0
Accantonamento Fondo TFR	0	0	0
Accantonamento svalutazione crediti	0	0	0
Accantonamenti rischi e oneri e altri accantonamenti	0	0	0
Variazione Fondo TFR	0	0	0
Variazione Fondo svalutazione crediti	0	0	0
Variazione Fondo rischi e oneri	0	0	0
Autofinanziamento	1.896	60.389	141.704
Variazione Crediti verso clienti	-12.225	12.225	0
Variazione Crediti verso controllate	0	0	0
Variazione Crediti verso collegate	0	0	0
Variazione Crediti verso controllanti	0	0	0
Variazione Crediti tributari	-51.984	54.000	0
Variazione Crediti verso altri	0	0	0
Variazione Magazzino	0	0	0
Variazione Ratei e risconti attivi	0	0	0
Variazione Debiti verso fornitori	54.000	-41.225	-4.184
Variazione Fatture da ricevere	-25.792	0	0
Variazione Debiti verso controllate	0	0	0
Variazione Debiti verso collegate	0	0	0
Variazione Debiti verso controllanti	0	0	0
Variazione Debiti tributari	0	0	51.234
Variazione Debiti previdenziali	0	0	0
Variazione Altri debiti	-24.000	0	0
Variazione Ratei e risconti passivi	0	0	0
Variazione netta di circolante	-60.001	25.000	47.050
Cash Flow generato dalla gestione corrente	-58.105	85.389	188.755

Variazione Impianto e ampliamento	0	0	0
Variazione Ricerca e sviluppo Brevetti e Marchi	0	0	0
Variazione Avviamento	0	0	0
Variazione Altre	0	0	0
Variazione (Fondo ammortamento immob. immateriali)	0	0	0
Variazione Terreni e fabbricati	-18.374.204	-5.929.936	-1.788.686
Variazione Impianti e macchinari	0	0	0
Variazione Attrezzature industriali e commerciali	0	0	0
Variazione Altri beni	-10.000	-600.000	0
Variazione Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0
Variazione (Fondo ammortamento immob. materiali)	0	0	0
Variazione investimenti operativi	-18.384.204	-6.529.936	-1.788.686
Cash Flow generato dalla gestione operativa	-18.442.308	-6.444.547	-1.599.931
Variazione Crediti verso soci	0	0	0
Variazione Partecipazioni	0	0	0
Variazione Crediti	0	0	0
Variazione Altri titoli	0	0	0
Variazione Azioni proprie	0	0	0
Variazione netta attivo fisso finanziario	0	0	0
Aumento / diminuzione capitale sociale	0	0	0
Dividendi / utilizzo riserve	18.374.204	6.529.936	1.152.686
Flussi di cassa gestione patrimoniale	18.374.204	6.529.936	1.152.686
Cash Flow generato dalla gestione	-68.104	85.389	-447.245
Variazione Attività finanziarie a breve	0	0	0
Variazione Finanziamenti a m.l.	0	0	362.000
Variazione Altri debiti a m.l. termine	0	0	0
Variazione Fondo TFR	0	0	0
Variazione Altri debiti a m.l. termine	0	0	0
Flussi finanziari	0	0	362.000
Cash Flow generato dalla gestione finanziaria	-68.104	85.389	-85.245
Saldo banche a breve iniziale	87.403	19.299	104.688
Saldo banche a breve finale	19.299	104.688	19.443

5.Coordinamento del Piano con le politiche regionali di settore

La Tab.13 riporta una sintesi delle principali aree di coordinamento del Piano Industriale con le politiche regionali di settore.

Tab. 13. Coordinamento del Piano con le politiche regionali di settore

Riferimento normativo	Denominazione del Piano Regionale	Azioni e contenuti del coordinamento
<i>Coordinamento con il Settore Ambientale</i>		
DPREG n. 108/2018	Piano Regionale Amianto	Sviluppo dell'Infrastruttura di Dati Territoriali (SID) di Co.SELAG, come preconditione di mappature integrate comprensive dell'aspetto "amianto"
Decreto legislativo 152/2006		
Delibera di Giunta N.495, 09.03.2018	Piano Regionale dei Siti Contaminati.	Interventi di urbanizzazione e sviluppo ipotizzati i dal PI Co.SELAG su aree incluse nel Piano regionale di gestione dei rifiuti "Progetto di Piano regionale di bonifica dei siti Contaminati" (Area EZIT 12, Area EZIT 11 Porzione Ovest, Area 11 EZIT Porzione Est).
Decreto del Presidente della Regione 21 maggio 2007, n. 0137/Pres.Approvazione del Piano energetico regionale (PER)	Piano Energetico Regionale (PER).	Contributo all'incremento di fonti rinnovabili (solare fotovoltaico) attraverso la riattivazione di impianto consortile.
Legge regionale n. 34/2017, Disciplina organica della gestione dei rifiuti e principi di economia circolare	Principio dell'Economia Circolare.	Proposizione come obiettivi generali lo sviluppo di attività produttive collegate all'economia circolare
<i>Coordinamento con il settore della mobilità</i>		
Legge regionale n. 25 del 25 ottobre 2004 sugli "interventi a favore della sicurezza e dell'educazione stradale" (art. 2).	Piano Regionale delle Sicurezza Stradale.	Azioni di tipo infrastrutturale: sistemazione e messa in sicurezza di infrastrutture stradali fondamentali nella rete stradale di proprietà del Consorzio
DPRReg 300 del 16.12.2011	Piano Regionale delle Infrastrutture di trasporto della mobilità delle merci e della logistica.	Adeguamento, ammodernamento e potenziamento della rete stradale del Consorzio (rete "regionale e locale"); Potenziamento, attraverso la riattivazione dei raccordi ferroviari, dei collegamenti infrastrutturali a servizio del tessuto produttivo ed economico del Friuli Venezia Giulia. Possibile contributo, con la prevista urbanizzazione di una particella in zona Valle delle Noghère, alla soluzione del problema dell'insufficienza di aree retroportuali adiacenti al porto di Trieste.

<i>Coordinamento con il settore delle politiche economiche ed europee</i>			
L.R.20.02.2015 N.3	RilancimpresaFVG - Riforma delle politiche industriali.	Azioni di recupero ambientale (sviluppo di particelle collocate nel SIN di interesse nazionale) realizzate nell'area di Crisi Complessa di Trieste (ai sensi dell'articolo 1, comma 7 bis, del decreto legge 26 aprile 2013, n. 43) (dell'iniziativa a risanare i siti produttivi interessati e dell'effettiva possibilità di mantenere e aumentare i livelli occupazionali attraverso la realizzazione dei progetti medesimi).	
	POR FESR 2014-2020 del FVG (Investimenti a favore della crescita e dell'occupazione)	N.D.	

6. Risultati attesi

Il Piano Industriale 2019-2021 può essere considerato un piano fortemente orientato alla “ripresa” delle attività di un ente che ha appena intrapreso una nuova traiettoria di azione, motivo per cui, in una fase di avvio, ci si può attendere che i risultati attesi in termini di ricaduta territoriale non siano collocati temporalmente, per la maggior parte, nell’arco del triennio.

In ogni caso, e pur con tutta la prudenza che è necessaria, si può stimare che:

- il numero di imprese insediate, grazie alle nuove opportunità offerte nell’infrastruttura “aperta” collocata nella palazzina di Via Caboto e alla possibilità di utilizzare i collegamenti ferroviari nelle aree di Bagnoli (Wartsila) e nell’area Ex-Aquila, possa aumentare rispettivamente nel numero di quattro nel settore collegati ai servizi avanzati e di quattro nel settore delle attività di logistica. Anche la messa a disposizione di nuovi spazi insediativi di qualità elevata per accessibilità e dimensione, nella zona delle Noghere, per attività produttive o di logistica, costituirà un ulteriore fattore potenziale di nuova occupazione: l’occupazione prevista in aumento è stimabile complessivamente, nel lungo periodo, in circa 100 posti di lavoro equivalenti a tempopieno;
- l’aumento quantitativo dei servizi offerti alle imprese, consiste nella fruibilità di tre nuovi sportelli a supporto dei processi di innovazione, dedicati rispettivamente alle politiche doganali aziendali, alle opportunità di finanziamenti e strumenti di innovazione (brevetti, ecc.) e di servizi di “audit” nel campo della sicurezza ambientale.
- l’aumento qualitativo dei servizi alle imprese insediate consisterà nella disponibilità di un’infrastruttura stradale di migliore qualità e sicurezza, e, grazie ai raccordi ferroviari, di nuove opportunità di utilizzo “multimodale” di aree del comprensorio.
- la presenza di nuovi servizi (sportelli per l’innovazione), unitamente alla strutturazione di processi collaborativi con istituzioni nel campo della ricerca applicata e del trasferimento tecnologico (es. Area Science Park, SISSA) contribuirà ad un miglioramento del clima per le imprese insediate, in particolar modo per quelle caratterizzate da potenziali di innovazioni inespressi;
- lo sviluppo di un centro per l’insediamento di imprese innovative nella palazzina consortile, permetterà di sviluppare imprese di nuova tipologia (ad esempio nel contesto dell’“Economia Circolare”) contribuendo all’allargamento della base industriale;
- le operazioni di ri-organizzazione interna, che ricomprende il percorso di miglioramento nella gestione del patrimonio attualmente non valorizzato, contribuirà all’equilibrio economico del consorzio.

Trieste, 15 dicembre 2018.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Zeno D’Agostino



**Consorzio per lo Sviluppo Economico Locale
dell'Area Giuliana**

Co.SELAG

**Tabella riepilogativa interventi
2019-2021**

TRIESTE 15 Dicembre 2018

Legge Regionale n° 14 dd. 31/05/2002 - art. 7

PROGRAMMA TRIENNALE 2019 - 2021

Lavoro numero	Tipologia intervento*1	Categoria intervento*2	Elenco descrittivo dei lavori	Arco temporale di validità del programma			Problematiche di ordine urbanistico-territoriale		Problematiche di ordine ambientale e paesistico		Altro
				Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Conforme SI/NO	Azioni da intraprendere	Conforme SI/NO	Azioni da intraprendere	
				Fabbisogno finanziario in migliaia di €	Fabbisogno finanziario in migliaia di €	Fabbisogno finanziario in migliaia di €					
1	07	A0103	Lavori di rinnovamento e adeguamento funzionale del raccordo ferroviario Aquilinia - Wartsila - contributo da richiedere		2.500,00		SI		SI		Proprietà Demanio e CoSELAG
2	07	A0103	Lavori di ammodernamento e adeguamento funzionale del raccordo ferroviario Aquilinia - ex Aquila - contributo da richiedere		2.000,00		SI		SI		Proprietà Demanio e CoSELAG
3	07	A0101	Risistemazione del raccordo viario tra la Via Malaspina e la Riva Cadamosto con ingresso al Punto Franco Industriale - contributo da richiedere		590,00		SI		SI	In area SIN	Proprietà Demanio Marittimo e CoSELAG
4	07	A0533	Riqualificazione della sede di via Caboto n°14 in Trieste - richiesto contributo legge 14/2018 di cui €.1.348.000 con contributo regionale €.636.000 con fondi propri	1.348,00	337,00	299,00	SI		SI		Proprietà CoSELAG
5	07	A0101	Lavori di manutenzione straordinaria alla Riva da Verrazano e alla Riva Cadamosto - contributo da richiedere			200,00	SI		SI	In area SIN	Proprietà Demanio, CoSELAG e Demanio Mar.
6	07	A0101	Lavori di manutenzione straordinaria alle vie Follatoio e Pietraferrata - contributo da richiedere			210,00	SI		SI		Proprietà Demanio
7	07	A0101	Lavori di manutenzione straordinaria alla via Malaspina - contributo da richiedere			210,00	SI		SI	In area SIN	Proprietà Demanio ed CoSELAG
8	07	A0101	Lavori di ripavimentazione delle strade del Consorzio di Sviluppo Economico Locale dell'Area Giuliana, Strada delle Saline, Via Caduti sul lavoro - richiesto contributo legge3/2015 art.85	728,00			SI		SI	In area SIN	Proprietà CoSELAG
9	07	A0306	Ripristino e manutenzione straordinaria degli impianti fotovoltaici di proprietà - fondi propri	85,00			SI		SI		Proprietà CoSELAG
Totali				2.161,00	5.427,00	919,00					

*1 Tabella 01 del Regolamento DPRReg. N. 0165/Pres dd. 05.06.03 in BUR SS n. 7 dd. 21.07.03

*2 Tabella 02 del Regolamento DPRReg. N. 0165/Pres dd. 05.06.03 in BUR SS n. 7 dd. 21.07.03

Legge Regionale n° 14 dd. 31/05/2002 - art. 7

PROGRAMMA TRIENNALE 2019 - 2021

ELENCO ANNUALE 2019

Lavoro numero	Tipologia intervento*1	Categoria intervento*2	Elenco descrittivo dei lavori	Costo previsto (in €)
1	07	A0533	Riqualificazione della sede di via Caboto n°14 in Trieste - contributo regionale ex legge 14/2018	1.348.000,00
5	07	A0101	Lavori di ripavimentazione delle strade del Consorzio di Sviluppo Economico Locale dell'Area Giuliana Strada delle Saline, Via Caduti sul lavoro. *4	728.000,00
6	07	A0306	Ripristino e manutenzione straordinaria degli impianti fotovoltaici di proprietà	85.000,00
				€ 2.161.000,00

*1 Tabella 01 del Regolamento DPR n. 0165/Pres dd. 05.06.03 in BUR SS n. 7 dd. 21.07.03

*2 Tabella 02 del Regolamento DPR n. 0165/Pres dd. 05.06.03 in BUR SS n. 7 dd. 21.07.03

*3 L.R. n° 14 dd. 30/mar/2018 art. 1 commi 24 e 29.

*4 L.R. n° 25 dd. 6/11/2018 art. 2 comma 16 art 85 della L.R. 3/2015

**Consorzio per lo Sviluppo Economico Locale
dell'Area Giuliana**

Co.SELAG

Piano economico finanziario 2019-2021

TRIESTE 15 Dicembre 2018

Contesto operativo e finalità del documento

- La Regione Friuli Venezia Giulia ha adottato, in attuazione alla propria autonomia statutaria, la legge di riforma delle politiche industriali Rilancimpresa FVG, L.R. 3 del 20 febbraio 2015, con l'obiettivo di migliorare l'attrattività del territorio, favorire nuovi investimenti, sviluppare il sistema produttivo e supportare la crescita economica ed occupazionale. Nel contesto di tale riforma si colloca il riordino del Consorzi industriali, ex L.R. 3/99, in Consorzi di Sviluppo Economico Locale istituiti per promuovere gli agglomerati industriali di interesse regionale, garantendo altresì l'esercizio efficace delle funzioni e l'organizzazione di servizi a livelli adeguati di economicità.

Il presente documento è redatto secondo quanto previsto dalla L.R. 3/2015 art. 79 che prevede l'adozione del Piano Economico e Finanziario contenente il bilancio di previsione composto da:

- **Budget economico** che illustra in sintesi il conto economico preventivo;
- **Budget finanziario** che illustra i flussi finanziari derivanti dalle previsioni economiche, gli investimenti e la cassa.
- **Relazione analitica** illustrativa

SOSTENIBILITA' ECONOMICO FINANZIARIA DEL PIANO

BUDGET ECONOMICO OPERATIVO

Il budget economico previsionale esprime per l'esercizio 2018 – ancorché non definitivo - il risultato economico negativo di euro 54.923, in assenza di ricavi caratteristici, stante la recente costituzione del Consorzio e l'aver ricoperto la carica di Organo liquidatorio di Ezit a far data dal 01.07.2018.

Il suindicato budget economico, esteso al triennio 2019-2021 fornisce una rappresentazione delle operazioni previste dalla gestione, con sintesi degli stimati componenti positivi e negativi di reddito che contribuiranno a determinare l'atteso risultato economico del 2018, contribuendo quindi alla formazione del conto economico previsionale relativo al periodo in riferimento– budget economico anni 2019-2021.

I componenti positivi e negativi di reddito attesi sono iscritti nel budget secondo quanto previsto dall'articolo 2425-bis del codice civile. In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 79 della L.R. 3/2015 ed s.m.i., si è proceduto ad evidenziare, nelle specifiche sottostanti, le poste che si ritengono relative alla gestione istituzionale.

Il budget economico, quindi, descrive le previsioni economiche e finanziarie dell'attività caratteristica nel citato periodo.

Co.SELAG Conto Economico	Consuntivo	Budget economico		
	2018	2019	2020	2021
Ricavi per prestazioni di servizi	---	19.500	22.750	26.000
Fitti attivi - uffici sede	---	---	---	84.300
Fitti attivi - capannoni ind.li	---	168.236	248.236	248.236
Fitti attivi - lastrici solari	---	6.137	6.137	6.137
Fitti attivi – terreni	---	125.628	125.628	185.628
Altri ricavi – fotovoltaico	---	1.600	20.000	20.000

Altri ricavi – contributi	---	---	---	---
VALORE DELLA PRODUZIONE	---	321.100	422.750	570.300
COSTI DELLA PRODUZIONE				
Costi per materie prime, suss,si consumo e merci	---	---	---	---
Per servizi	53.255	152.323	115.480	124.480
Per godimento di beni di terzi	---	---	---	---
Per il personale	---	---	80.000	80.000
Oneri diversi di gestione	306	166.881	166.881	162.581
MARGINE OPERATIVO LORDO	(53.561)	1.896	60.389	203.239
Ammortamenti immob immateriali	1.362	1.362	1.362	1.362
Ammortamenti immob materiali	---	---	---	---
Accantonamenti per svalutazione crediti	---	---	---	---
Accantonamenti per rischi	---	---	---	---
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	54.923	320.566	363.723	368.423
RIS. OPERATIVO (DIFF. TRA VALORE E COSTI PROD)	(54.923)	534	59.027	201.877
Proventi finanziari a breve	---	---	---	---
(Oneri finanziari a breve)	---	---	---	---
(Oneri finanziari a lungo)	---	---	---	(10.300)
(Oneri finanziari diversi)	---	---	---	---
Utili / (Perdite) su cambi (+/-)	---	---	---	---
SALDO GESTIONE FINANZIARIA	---	---	---	(10.300)
RISULTATO ANTE IMPOSTE	(54.923)	534	59.027	191.577
IMPOSTE	---	---	---	(51.234)
Ires	---	---	---	(45.978)
Irap	---	---	---	(5.256)
RISULTATO NETTO AZIENDALE	(54.923)	534	59.027	140.342

Con riferimento alla voce Ammortamenti immobilizzazioni materiali, per il triennio 2019/2021, non sono stati iscritti gli ammortamenti relativi al patrimonio immobiliare trasferito e ciò nella considerazione che, in ossequio a quanto previsto dall'OIC 16 (Principi contabili), il processo di ammortamento dei beni acquisiti ad un valore contabile inferiore al valore attribuito sulla base di perizia possa essere interrotto laddove il valore residuo sia almeno pari al valore contabile del cespite. Inoltre poiché sono previsti investimenti destinati ad aumentare la vita utile dei beni, detto processo di ammortamento sarà ripreso alla conclusione degli stessi. Di seguito si riassumono le evidenze dello Stato patrimoniale prospettico consuntivo e previsionale, documento questo - ancorché non previsto dalla normativa di riferimento – redatto al fine di consentire adeguata informativa in merito ai riflessi patrimoniali e finanziarie delle assunzioni economiche previste nel Piano.

Co.SELAG	Consuntivo	Budget economico		
	2018	2019	2020	2021
Stato Patrimoniale prospettico: ATTIVO				
Disponibilità liquide (cassa)	87.403	19.299	104.688	19.443
Crediti verso clienti	0	12.225	0	0
Crediti tributari	2.016	54.000	0	0
TOTALE ATTIVO A BREVE	89.419	85.524	104.688	19.443
Crediti verso soci				

Altre (Fondo ammortamento immob. immateriali)	6.812 (1.362)	6.812 (2.725)	6.812 (4.087)	6.812 (5.450)
Totale Immobilizzazioni immateriali	5.450	4.087	2.725	1.362
Terreni e fabbricati	0	18.374.204	24.304.140	26.092.826
Altri beni	0	10.000	610.000	610.000
Immobilizzazioni in corso e acconti (Fondo ammortamento immob. materiali)	0 0	0 0	0 0	0 0
Totale Immobilizzazioni materiali	0	18.384.204	24.914.140	26.702.826
Crediti	0	0	0	0
Totale Immobilizzazioni finanziarie	0	0	0	0
TOTALE ATTIVO A LUNGO	5.450	18.388.291	24.916.865	26.704.188
TOTALE ATTIVO	94.869	18.473.815	25.021.553	26.723.631
Co.SELAG	Consuntivo	Budget		
Stato Patrimoniale prospettico:PASSIVO	2018	2019	2020	2021
Banche nette passive (quadratura)	0	0	0	0
Debiti verso banche	0	0	0	0
Debiti verso fornitori	0	54.000	12.775	8.591
Fatture da ricevere	25.792	0	0	0
Debiti tributari	0	0	0	51.234
Altri debiti	24.000	0	0	0
TOTALE PASSIVO A BREVE	49.792	54.000	12.775	59.825
Finanziamenti a m.l.	0	0	0	362.000
TOTALE PASSIVO MEDIO / LUNGO	0	0	0	362.000
Capitale sociale	100.000	100.000	100.000	100.000
Riserva legale	0	0	3	298
Altre riserve	0	18.374.204	24.904.140	26.056.826
Risultati esercizi precedenti	---	(54.923)	(54.392)	4.340
Risultato netto aziendale	(54.923)	534	59.027	140.342
TOTALE PATRIMONIO NETTO	45.077	18.419.815	25.008.778	26.301.806
TOTALE PASSIVO	94.869	18.473.815	25.021.553	26.723.632

BUDGET FINANZIARIO

BUDGET FINANZIARIO TRIENNALE	2019	2020	2021
DISPONIBILITA' LIQUIDE A INIZIO ESERCIZIO			104.688,00 €
	87.403,00 €	19.299,00 €	
ENTRATE			
Entrate da attività commerciali proprie dell'Ente			
Locazioni di beni immobili non necessitanti di manutenzioni straordinarie	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
Locazioni nette di beni immobili necessitanti di manutenzioni straordinarie		80.000,00 €	80.000,00 €
Locazioni uffici sede attività "aperte"			84.300,00 €

Servizi generali di supporto al business	19.500,00 €	22.750,00 €	26.000,00 €
Alienazioni di attività patrimoniali - terreni	25.000,00 €	25.000,00 €	41.050,00 €
Utilizzo terreni non edificati - project financing (modello BOT)			60.000,00 €
Entrate da trasferimenti degli Enti territoriali			
Contributo Legge Regionale 14/2018	200.000,00 €	573.736,00 €	573.736,00 €
Contributo Legge Regionale 3/2015	436.800,00 €	291.200,00 €	
Contributo Legge Regionale 3/2015 da richiedere		5.090.000,00 €	620.000,00 €
Entrate da trasferimenti di terzi			
Contributi da GSE per produzione energia da impianti fotovoltaici	1.600,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €
Entrate da accensione di prestiti			
Mutui bancari			400.000,00 €
TOTALE ENTRATE	982.900,00 €	6.402.686,00 €	2.205.086,00 €
USCITE			
Uscite per spese di investimento e infrastrutturazione finanziate da fondi pubblici			
Ristrutturazione sede ex EZIT -contributo legge 14/2018	200.000,00 €	573.736,00 €	573.736,00 €
Ristrutturazione reti stradali - contributo legge 3/2015	436.800,00 €	291.200,00 €	
Ristrutturazione reti ferroviarie e stradali - da richiedere		5.090.000,00 €	620.000,00 €
Uscite per spese di investimento finanziate con fondi propri			
Ristrutturazione sede via Caboto 14 non coperta da contributo			336.868,00 €
Ristrutturazione sede via Caboto 14 - altre opere manutentive			299.132,00 €
Ripristino e manutenzione Impianti fotovoltaici	85.000,00 €		
Manutenzione impianto videosorveglianza	10.000,00 €		
Spese per promozione e sviluppo	10.000,00 €		
Uscite per spese correnti			
Spese per il personale dipendente		80.000,00 €	80.000,00 €
Consulenze esterne - tecniche, fiscali, legali, contrattualistica, progetti europei	36.240,00 €	38.000,00 €	40.000,00 €
Servizi alle imprese - servizi di supporto al business	10.000,00 €	12.000,00 €	15.000,00 €
Compenso revisore	12.480,00 €		

		12.480,00 €	12.480,00 €
Compenso organi di amministrazione	24.000,00 €		
Premi di assicurazione	17.809,00 €	18.000,00 €	19.000,00 €
Spese manutentive ordinarie sede via Caboto 14			8.000,00 €
Spese gestione (utenze, pulizie etc) immobile sede via Caboto 14 e altri	41.794,00 €	35.000,00 €	30.000,00 €
Imposte e tasse, tributi locali e IVA	166.881,00 €	166.881,00 €	166.881,00 €
Imposte sul reddito			51.234,00 €
Uscite per spese di finanziamento			
Pagamento rate mutui quota capitale			38.000,00 €
Pagamento rate mutui quota interessi			10.300,00 €
TOTALE USCITE	1.051.004,00 €	6.317.297,00 €	2.290.331,00 €
DISPONIBILITA' LIQUIDE A FINE ESERCIZIO	19.299,00 €	104.688,00 €	19.443,00 €

RELAZIONE ANALITICA

La presente relazione accompagnatoria è illustrativa delle voci che compongono il budget finanziario e contiene altresì una sintesi degli investimenti che saranno effettuati dal Consorzio. Il dettaglio degli stessi è contenuto nel Piano industriale, a cui si rimanda, e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche. La relazione contiene inoltre la sintesi dei flussi finanziari attuali ed attesi da destinare alla soddisfazione dei creditori di Ezit, stante la qualità di liquidatore attribuita al Consorzio.

Il budget finanziario è stato redatto in termini di cassa e comprende anche le spese per gli investimenti patrimonializzati; per quanto riguarda le stime, laddove non è stato possibile indicare i valori precisi questi sono stati approssimati alle migliaia di euro.

ENTRATE

Entrate da attività commerciali proprie dell'Ente:

La voce comprende:

- i proventi derivanti dalla locazione dei beni immobili, ovvero capannoni industriali, uffici e terreni, non necessitanti di manutenzioni straordinarie, tenuto conto dei canoni attuali, applicabili prudenzialmente anche nel triennio 2019/2021;
- i proventi netti derivanti dalla locazione di beni immobili necessitanti di manutenzioni straordinarie per i quali si prevede di stipulare, a partire dall'esercizio 2020, contratti di locazione con clausole in cui il costo per dette manutenzioni sarà a carico del locatario (si tratta di 8 capannoni industriali che necessitano di importanti ristrutturazioni);
- i proventi derivanti dalla locazione degli spazi per attività "aperte" presenti nella sede di via Caboto 14 (1.124 mq), a conclusione degli interventi di riqualificazione dell'immobile;
- i proventi derivanti da servizi di supporto al business, forniti alle imprese associate, nei seguenti ambiti: sportello di supporto e formazione in tema di pianificazione doganale aziendale; sportello di supporto in materia di "opportunità finanziamenti e strumenti di innovazione (brevetti); servizi di audit aziendale nel campo della sicurezza ambientale;
- i proventi, a partire dall'esercizio 2021, derivanti dal diritto di utilizzo di terreni non edificati da parte di soggetti interessati a realizzare progetti di sviluppo attraverso l'utilizzo del project financing (modello BOT). Tale modello prevede la concessione a terzi della gestione di un'opera, con diritto di utilizzo commerciale limitato ad un periodo di tempo determinato e con obbligo di trasferire al soggetto pubblico concedente il possesso delle opere realizzate.
- i proventi da alienazione di terreni siti nei comuni di S. Dorligo della Valle, Muggia ed a Bagnoli della Rosandra .

La valutazione delle entrate per locazioni dei beni patrimoniali è stata effettuata sulla base dei canoni attuali. Relativamente agli spazi per attività "aperte" è stato utilizzato lo studio effettuato ai fini della domanda di contributo ex legge 14/2018, laddove il valore commerciale applicato era pari a € 100/mq; considerando che gli spazi destinati alla locazione sono pari a 1.124 mq i ricavi sarebbero pari ad € 112.400/anno, ragguagliati al periodo di inizio della locazione coincidente con la fine lavori che sulla base del cronoprogramma potrebbe essere 31 marzo 2021.

Entrate da trasferimenti degli enti territoriali:

- Contributo regionale, ex legge 14/2018 art.1 commi 24-29, dell'importo complessivo di € 1.347.472 (da erogare sulla base della progressione delle spese), per opere di riqualificazione e ammodernamento della sede di via Caboto 14, in base al cronoprogramma dei lavori che prevede che nell'esercizio 2019 si proceda alla progettazione definitiva e nell'esercizio 2020 all'esecuzione dei lavori che si concluderanno nei primi mesi dell'esercizio 2021;
- Contributo regionale, ex legge 3/2015 art. 85, dell'importo complessivo di € 728.000 (da erogare sulla base della progressione delle spese), per opere di infrastrutturazione ed urbanizzazione primaria a fruizione pubblica, in base al cronoprogramma dei lavori che prevede come data inizio lavori il 1 ottobre 2019 e come fine il 10 gennaio 2020;
- Contributo regionale, ex legge 3/2015 art. 85, che verrà richiesto per opere di ristrutturazione delle reti ferroviarie € 4.500.000 e delle reti stradali 1.210.000 a fruizione pubblica e che verranno avviate negli esercizi 2020/2021.

Entrate da trasferimenti di terzi

- Contributo dal Gestore Servizi Elettrici per produzione energia da impianti fotovoltaici ripristinati pari a 20.000 € per gli anni 2020/2021; per l'anno 2019, in considerazione del fatto che si provvederà al loro adeguamento, l'entrata è stata prudenzialmente ridotta ad 1/12.

Entrate derivanti da accensione di prestiti

- Mutuo bancario che, prudenzialmente, per sostenere la gestione delle spese correnti, si prevede di richiedere nel corso dell'esercizio 2021.

I flussi generati dalle entrate tengono conto anche dell'IVA.

USCITE

Uscite per spese di investimento e infrastrutturazione finanziate da fondi pubblici

La voce comprende:

- gli stati avanzamento lavori, relativi alla riqualificazione della sede di via Caboto 14, sulla base del cronoprogramma dei lavori (legge 14/2018) come esplicitato alla voce entrate da trasferimenti degli enti territoriali, per un totale complessivo nel triennio 2019/2021 di € 1.347.472;

Ristrutturazione reti stradali:

- gli stati avanzamento lavori, relativi alla ripavimentazione delle strade site nel comune di Muggia, sulla base dl cronoprogramma dei lavori, come esplicitato alla voce entrate da trasferimenti degli enti territoriali: Strada delle Saline, via Caduti sul lavoro, via dei Templari, via Cavalieri di Malta, via Colombara di Vignano, per un totale complessivo nel biennio 2019/2020 di € 728.000;
- la risistemazione del raccordo viario tra via Malaspina e Riva Cadamosto con ingresso al punto franco industriale per un importo di € 590.000 nell'anno 2020;
- la manutenzione straordinaria di riva da Verrazano e riva Cadamosto per un importo di € 200.000 nell'anno 2021;
- la manutenzione straordinaria delle vie Follatoio e via Pietraferrata per un importo di € 210.000 nell'anno 2021;
- la manutenzione straordinaria di via Malaspina per un importo di € 210.000 nell'anno 2021.

Ristrutturazione reti ferroviarie:

- lavori di rinnovamento e adeguamento funzionale del raccordo ferroviario Aquilinia-Wartsila ed ex Aquila .

Uscite per spese di investimento finanziate con fondi propri

- lavori di riqualificazione della sede di via Caboto 14 sia per la parte non coperta dal contributo di cui alla legge 14/2018 che per ulteriori opere che si prevede di realizzare nell'esercizio 2021;
- manutenzione nell'esercizio 2019 dell' impianto di videosorveglianza;
- spese da sostenere nell'esercizio 2019 per attività finalizzate alla promozione ed allo sviluppo delle attività del Consorzio, ovvero miglioramento servizi web, promozione e comunicazione esterna, analisi e supporti tecnici in tema di sviluppo strategico e pianificazione.
- Ripristino e manutenzione impianti fotovoltaici: impianto AB, BC, CD via Colombara di Vignano Muggia.

Condizione imprescindibile per la realizzazione di tutte le opere di ristrutturazione e riqualificazione, come sopra dettagliate, è l'ottenimento delle risorse da parte degli enti pubblici, l'alienazione di alcuni beni di proprietà nonché il reperimento di finanziamenti bancari.

Uscite per spese correnti

La voce comprende:

- consulenze tecniche, fiscali, legali, contrattualistica, progetti europei.

- le spese per la gestione manutentiva dell'immobile di via Caboto 14; la previsione è stata determinata, analogamente alle locazioni degli uffici per attività aperte, sulla base dello studio effettuato ai fini della domanda di contributo ex legge 4/2018 e ragguagliata all'entrata in funzione dell'immobile post ristrutturazione.
 - compensi per servizi alle imprese e per servizi di supporto al business.
 - spese per attività finalizzate alla promozione e allo sviluppo delle attività del Consorzio, quali miglioramento servizi web, promozione e comunicazione esterna, analisi e supporti tecnici in tema si sviluppo strategico e pianificazione.
 - compenso al Revisore unico come determinato dall'Assemblea.
 - compenso all'organo di amministrazione da corrispondere nell'esercizio 2019 relativamente a quanto spettante per l'anno 2018 all'organo liquidatorio, essendo il primo mandato svolto a titolo gratuito. Per gli anni 2020/2021, in ossequio a quanto previsto dal comma 2 dell'art. 27 dello statuto, sarà l'Assemblea a determinare gli eventuali compensi dell'organo amministrativo, secondo quanto previsto dall'art. 70 della legge regionale 3/2015 nonché sulla base della valutazione del modello organizzativo.
 - spese per utenze e servizi per energia elettrica, gas, acqua, pulizia, telefonia per la sede e per gli altri complessi industriali. Le utenze riferite agli altri complessi industriali si prevedono in diminuzione negli esercizi 2020/2021 poiché l'immobile attualmente in uso dalle Dogane, a titolo gratuito, e per il quale i relativi oneri di gestione sono sopportati dal Consorzio, verrebbe locato come precisato alla voce "locazioni di immobili necessitanti di manutenzioni straordinarie".
 - premi assicurativi per la copertura dei beni immobili di proprietà
- **Spese per il personale dipendente**
Per l'anno 2019 non vi sono oneri per il personale gravanti sul Consorzio; per gli anni 2020 e 2021 gli oneri corrispondono a stime valutative riguardanti l'eventuale assunzione del direttore generale.

Uscite per imposte e tasse, imposte sul reddito ed IVA

La voce comprende le imposte sul reddito IRES/IRAP nonché l'IMU/TASI e l'IVA relativa alle operazioni attive.

Uscite per spese di finanziamento

- pagamento rate mutui per quota capitale ed interessi.

I flussi generati dalle uscite tengono conto anche dell'IVA da split payment.

Il budget finanziario evidenzia che il Consorzio è in equilibrio finanziario tra le entrate e le uscite.

Dati i considerevoli investimenti previsti, la gestione della liquidità continuerà ad essere oggetto di un costante monitoraggio tenendo eventualmente in considerazione le opportunità di accesso al credito bancario.

Tutte le opere pubbliche, saranno eseguite avendo cura della sostenibilità economico-finanziaria contributiva. Ciò avverrà attraverso gli strumenti contributivi previsti dalla L.R. 3/2015 con progetti mirati al reale sviluppo e miglioramento dell'agglomerato industriale di competenza.

Flussi finanziari attesi per la liquidazione di Ezit

Si evidenziano di seguito le disponibilità liquide attese per l'estinzione delle posizioni debitorie di Ezit, come note all'organo liquidatorio, alla data di redazione del presente documento, prudenzialmente ritenendo le stesse sufficienti alla soddisfazione dei crediti vantati da terzi:

Disponibilità liquida al 14/12/2018	€ 867.978,12
Flussi in entrata attesi nell'anno 2019	€ 908.000,00
Locazioni immobili abitativi anno 2019	€ 147.000,00
TOTALE	€ 1.922.978,00
Flussi in uscita previsti nell'anno 2019	€ 267.614,00

Trieste 15 dicembre 2018

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott. Zeno D'Agostino



Relazione del Revisore

“Piano economico finanziario 2019 - 2021”

del Consorzio di Sviluppo Economico Locale dell'Area Giuliana – Co.SELAG.

di cui alla Lettera c) dell'Articolo 21 dello Statuto consortile

*

L'Organo amministrativo del Consorzio ha provveduto a redigere, nei termini di legge, i seguenti documenti programmatici, predisposti per il triennio 2019 – 2021:

Piano economico finanziario ai sensi dell'art. 79, c. 3, L.R. n. 3/2015 e dell'Articolo 21 dello Statuto consortile e si configura, con riferimento alla sua

Lettera a) nel

Bilancio di previsione per l'esercizio 2019, composto da:

- Budget economico: che esprime in sintesi il Conto economico previsionale,
- Budget finanziario: che illustra i flussi finanziari conseguenti alle previsioni economiche, gli investimenti e la cassa, come previsto dall'art. 79, c. 3, L.R. n. 3/2015,

Lettera b) nella

Relazione accompagnatoria illustrativa dell'attività espletata dal Consorzio, anche in qualità di Organo liquidatorio di EZIT, a far data dal 01.07.2018, come previsto dall'art. 1, c. 30, L.R. n. 14/2018.

Piano industriale triennio 2019 – 2021 ai sensi dell'art. 80, L.R. n. 3/2015 e dell'Articolo 22 dello Statuto consortile.

Giudizio del Revisore

Il Piano economico finanziario è costituito dal:

- Budget economico che espone, in assenza di ricavi, i costi riferibili al consuntivo 2018 - ancorché non definitivo - nonché i costi e i ricavi attesi negli anni 2019 - 2021, esponendo i risultati economici attesi nei singoli esercizi.
- Budget finanziario che illustra i flussi finanziari attesi, derivanti dalle previsioni economiche, gli investimenti e la cassa, riferibili al suindicato lasso temporale.

Il Revisore rileva che in assenza di emanazione, da parte della Direzione Regionale competente, dello Schema di piano economico e finanziario, previsto dall'art. 82, c. 5, L.R. n. 3/2015, l'Organo amministrativo ha ritenuto di predisporre i citati documenti previsionali nella forma tecnica richiamata dall'art. 2425-bis c.c. per quanto riguarda i valori economici e nella forma del Budget e del Rendiconto finanziario, come previsto dal Principio contabile - OIC 10, per quanto attiene alla gestione finanziaria.

Detti valori vengono di seguito sinteticamente riepilogati

Budget economico

Co.SELAG		consuntivo	previsionale		
		2018	2019	2020	2021
A	VALORE DELLA PRODUZIONE	0	321.100	422.750	570.300
B	COSTI DELLA PRODUZIONE	-54.923	-320.566	-363.723	-368.423
C	PROVENTI E ONERI FINANZIARI	0	0	0	-10.300
D	RETTIFICHE DI VALORE DI A.F.	0	0	0	0
	RISULTATO ANTE IMPOSTE (A-B-C-D)	-54.923	534	59.027	191.577
	IMPOSTE SUL REDDITO	0	0	0	-51.234
	UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	-54.923	534	59.027	140.342

Budget finanziario

Co.SELAG	Consuntivo	Budget finanziario		
	2018	2019	2020	2021
Risultato netto aziendale	(54.923)	534	59.027	140.342
Ammortamenti immob immateriali	1.362	1.362	1.362	1.362
Autofinanziamento	(53.561)	1.896	60.389	141.705
Cash Flow generato dalla gestione corrente	(5.785)	(58.105)	85.389	188.755
Cash Flow generato dalla gestione operativa	(12.597)	(18.442.308)	(6.420.811)	(1.599.931)
Cash Flow generato dalla gestione finanziaria	87.403	(68.104)	85.389	(85.245)

documenti questi redatti con criteri di prudenza e sulla base di flussi economici e finanziari relativi all'annualità 2018, assunti dall'impianto contabile di EZIT, ovvero assunti da quadro economico della domanda di contributo regionale di cui alla L.R. n. 14/2018 e prudenzialmente stimati in rapporto ai presunti mesi di realizzazione delle previste opere, come descritto nella Relazione analitica (Relazione illustrativa) di supporto al Budget finanziario triennale e nel Piano industriale 2019 - 2021, documenti analitici quest'ultimi, ai quali si rimanda.

La citata Relazione analitica espone inoltre la sintesi dei flussi finanziari attuali e attesi di EZIT, da destinare alla soddisfazione dei propri creditori, prudentemente ritenendo l'Organo amministrativo del Consorzio, quale liquidatore di EZIT, dette disponibilità liquide (euro 1.922.978,00) sufficienti all'estinzione delle complessive posizioni debitorie di quest'ultimo (euro 267.614,00). Il tutto, per quanto noto alla data di redazione della citata Relazione.

Ancorché normativamente non previsto, l'Organo amministrativo ha provveduto alla redazione dello Stato patrimoniale prospettico riferito al triennio 2019 – 2021 e ciò al fine di prudentemente verificare la sostenibilità dell'elaborato Piano economico finanziario e dei suoi attesi riflessi sul patrimonio netto del Consorzio, considerando, il Revisore, tale documento, elemento utile all'attività di monitoraggio dei riflessi economici e finanziari derivanti dall'espletamento dell'attività istituzionale, nel triennio in riferimento.

Il Revisore rileva che l'Organo amministrativo, nella redazione dei suindicati documenti non ha inteso iscrivere tra i costi previsti nel citato triennio le quote di ammortamento riferibili al patrimonio immobiliare - beni indisponibili e disponibili non necessari alla liquidazione di EZIT - per il quale è previsto il trasferimento, in forza di legge, nella sfera giuridica del Consorzio.

La mancata allocazione nel Conto economico previsionale delle relative quote di ammortamento trova sostegno nell'applicazione del Principio contabile – OIC 16, con particolare riferimento al suo paragrafo 39 - Immobilizzazioni acquisite a titolo gratuito, stante il maggior valore attribuito alle stesse sulla base di redatta perizia, rispetto al loro valore contabile desunto dalla contabilità finanziaria di EZIT, stabilendo altresì OIC 16 che il processo di ammortamento, ove attivato, vada interrotto nel momento in cui il valore residuo possa risultare almeno pari al valore contabile del cespite.

Inoltre, in considerazione degli investimenti previsti nel Piano industriale non appare individuabile la vita utile dei beni e la residua possibilità di loro utilizzazione, ai fini dell'ammortamento sistematico, con individuazione della quota di ammortamento imputabile a ciascun esercizio, come indicato dal paragrafo 54 del citato Principio contabile e rafforzato dal suo paragrafo 60, laddove la vita utile è stimata ipotizzando che in futuro saranno sostenuti solo i costi di manutenzione necessari per mantenere la capacità di partecipazione alla produzione del reddito ad un livello pari a quello esistente al momento in cui è effettuata la stima ed è accertata la capacità e la volontà del Consorzio di mantenere tale livello di produttività.

Coerentemente, l'Organo amministrativo non ha inteso - nell'elaborazione del suindicato Piano economico finanziario - iscrivere tra i ricavi i contributi attesi, rimandando l'annotazione degli stessi, pro quota di realizzo delle opere previste, nei periodi di esecuzione delle stesse, con correlata iscrizione nell'attivo patrimoniale, dei valori incrementativi dei beni ad essi riferibili.

L'Organo amministrativo ha pertanto inteso rimandare la valutazione dell'attivazione del piano di ammortamento alla conclusione dei previsti investimenti, con stima della nuova vita utile residua dei cespiti interessati dalle opere di manutenzione straordinaria, ai fini del riparto del valore contabile degli stessi, con individuazione delle relative quote di ammortamento, come previsto dal paragrafo 66 del Principio contabile OIC 16.

Da ultimo, con riferimento al costo del personale, l'entità dello stesso - come prevista dall'Organo amministrativo nella redazione dei suindicati documenti - risulta espressa dagli accordi intercorrenti tra i Soci e di prudenziali stime valutative dei costi per l'implementazione dell'Organigramma del Consorzio, anche recependo le indicazioni fornite dall'Ente regionale nell'art. 10. c. 5 *quaterdecies*, L.R. n. 25/2002, come modificato dall'art. 1, c. 30, L.R. n. 14/2018.

*

Relazione accompagnatoria illustrativa dell'attività espletata dal Consorzio, pone in evidenza le aree di intervento dell'Organo amministrativo nel secondo semestre dell'anno 2018, in particolare:

- la verifica dei valori espressi nel "Rendiconto della Gestione" elaborato dal Commissario liquidatore dott. Paolo Marchesi a conclusione della propria attività liquidatoria in data 30.06.2018, con riconciliazione degli stessi con i valori espressi dall'impianto della contabilità finanziaria di EZIT;
- l'attività di vendita di realtà immobiliari di proprietà di EZIT, ai fini dell'estinzione di rilevate posizioni debitorie, con soddisfazione di terzi creditori;
- i rapporti di collaborazione con altri soggetti pubblici, in particolare la convenzione con l'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Orientale e l'avvalimento con gli Uffici dei Comuni di Trieste, Muggia e San Dorligo della Valle – Dolina per l'espletamento delle funzioni di Autorizzazione all'insediamento, di cui all'art. 7, L.R. n. 25/2002 e di Approvazione dei contratti di compravendita tra terzi, di cui all'art. 11, L.R. n. 25/2002;
- la ricognizione del patrimonio immobiliare, dei contenziosi pendenti e dello stato di manutenzione degli impianti fotovoltaici, di videosorveglianza e della cartellonistica stradale.

Si segnala altresì la redazione del Verbale di consegna per il trasferimento, a titolo gratuito, dei beni indisponibili e disponibili non necessari alla liquidazione di E.Z.I.T., ai sensi dell'art. 2, c. 4, L.R. n. 44/2017.

*

Piano industriale triennio 2019 – 2021

Il documento individua le linee strategiche e gli interventi pianificati dall'Ente nel triennio in riferimento, quantificati in complessivi euro 8.516.472,00 e suddivisi in:

Opere di investimento e infrastrutturazione

- Ristrutturazione sede ex EZIT	euro 1.983.472,00
- Ristrutturazione delle infrastrutture stradali	euro 1.938.000,00
- Ristrutturazione delle reti ferroviarie	euro 4.500.000,00
- Ripristino e manutenzione degli impianti	euro 95.000,00

Alla previsione di spesa per gli interventi sono stati correlati adeguati mezzi di copertura finanziaria derivanti sia dalle linee di finanziamento previste dalla normativa regionale - attivate nel corso del 2018 e di prevista attivazione nel triennio in riferimento - che da fondi propri dell'Ente. Al riguardo si precisa che il Piano prevede l'utilizzo di flussi finanziari strutturati in funzione dello stato di avanzamento delle opere e del cronoprogramma dei previsti lavori.

La struttura del Piano, come prevista dell'art. 80, c. 2, L.R. n. 3/2015, non risulta ancora definita dalla Direzione Regionale competente, ma si ritiene che lo Schema adottato dall'Organo amministrativo - con utilizzo della bozza della Struttura del Piano industriale elaborata dall'Ente regionale - e il contenuto del documento risultino adeguati ed atti a fornire le informazioni richieste dalla norma di riferimento.

A parere del Revisore, il Piano esprime in modo coerente i previsti le espressioni economiche da conseguire e i flussi finanziari da destinare alla realizzazione degli interventi pianificati.

*

Tutto ciò anteposto il Revisore esprime il proprio giudizio positivo sul **Piano economico finanziario 2019 - 2021**, anche considerando i contenuti del **Piano industriale triennio 2019 - 2021** elaborato dal Consiglio di Amministrazione, fornendo altresì parere favorevole alla sua attuazione.

Trieste, 15 dicembre 2018

Il Revisore
dott. Gianfranco Nobile



VERIFICA DOCUMENTO

DATI DOCUMENTO INFORMATICO	
Data di verifica	31/12/2018
Nome	0273P PIANO INDUSTRIALE E PIANO ECONOMICO FINANZIARIO 2019 - 2021.PDF
Impronta	9369DD73BD1932D12AF111CBD40E0725CCEB1A2502EB191DFCEF83D84D7A642
Dimensione (Byte)	14,375,034

REGISTRAZIONE DI PROTOCOLLO	
Estremi prot.	PROTUR-GEN-2018-31607-A
Verso	Arrivo
Data registrazione	31/12/2018

TRASMISSIONE TELEMATICA	
Tipo trasmissione	PEC (posta elettronica certificata)
Casella trasmissione	consorzioviluppoareagiuliana@pec.it
Data spedizione	31/12/2018 13:19:44