

## SITUAZIONE DEGLI IMMOBILI INDUSTRIALI COMPRACENDUTI NEL CORSO DEL 1993

*Nel corso del 1993 non è stato acquistato alcun immobile.*

*Nel corso del 1993 sono stati venduti :*

|                                                                             |     |        |                         |     |       |              |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|--------|-------------------------|-----|-------|--------------|
| - parte residuale dello stabilimento ex Elettrochimica alla S.T.R. ....     | mq. | 713    | dei quali coperti ..... | mq. | 160   | su due piani |
| - area sedime raccordo ferroviario alla FRIGOMAR .....                      | mq. | 839    |                         |     |       |              |
| - parte residuale dello stabilimento ex Sidercontrol CARROZZERIA EROS ..... | mq. | 1.339  | dei quali coperti ..... | mq. | 915   |              |
| - terreno ad uso industriale all'ADRIASERVICE .....                         | mq. | 10.166 |                         |     |       |              |
| - terreno ad uso industriale alla AUTORACING di A. Marchesi .....           | mq. | 2.170  |                         |     |       |              |
| - terreno ad uso industriale alla LORENZI Ernesto .....                     | mq. | 3.000  |                         |     |       |              |
| - terreno ad uso industriale alla G.T.I. ....                               | mq. | 4.951  |                         |     |       |              |
| - stabilimento industriale alla A.A.BAKER .....                             | mq. | 41.567 | dei quali coperti ..... | mq. | 7.980 |              |
|                                                                             |     |        |                         |     |       |              |
|                                                                             | mq. | 64.745 |                         | mq. | 9.055 |              |

*Sono stati inoltre ceduti terreni per strutture di pubblico servizio : mq. 548*

*Sono stati inoltre ceduti terreni ad uso "area verde" a 25 privati : mq. 20.420*

*Sono stati inoltre ceduti alloggi e locali d'affari a 15 privati.*

### SITUAZIONE RICHIESTE DI CARATTERE INSEDIATIVO TRATTATE NEL 1993

Delle **54** richieste pervenute al 31.12.1993, **32** sono state definite con esito positivo.

Di queste, **15** riguardano trasferimenti in ambito provinciale; **1** è richiesta di nuovo insediamento proveniente da fuori provincia; **12** richieste di nuovo insediamento di aziende con sede sociale in provincia; **4** riguardano ampliamento di attività esistenti.

Delle restanti **22**, **5** sono in attesa di disponibilità immobile, **3** risultano in corso di istruttoria nell'ambito di definizione delle attività miste; **11** sono decadute oppure sono state oggetto di rinuncia e **3** sono state respinte.

Risultano peraltro presentate n. **9** richieste nell'ambito del progetto RENAVAL rimasto privo di esito per mancata costituzione del consorzio.

**PROGETTI SOTTOPOSTI ALL'ESAME DEGLI UFFICI DELL'ENTE  
PER L'ESPRESSIONE DEL PARERE DI COMPETENZA**

**PER EDIFICI INDUSTRIALI COMUNQUE UBICATI NEL COMPENSORIO DELL'EZIT :** .....

**PER EDIFICI CIVILI COMUNQUE UBICATI NEL COMPENSORIO DELL'EZIT :** .....

# SITUAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI ATTIVI NEL COMPENSORIO INDUSTRIALE ALLA DATA DEL 31.12.1993

Le aziende insediate risultano 322 con una occupazione complessiva di 8.070 dipendenti dichiarati oltre a 288 cassaintegrati.

| SITUAZIONE AZIENDE/ADETTI 1990 - 1993 |                 |        |                 |        |                 |        |                 |        |
|---------------------------------------|-----------------|--------|-----------------|--------|-----------------|--------|-----------------|--------|
| COMPARTO PRODUTTIVO                   | SITUAZIONE 1990 |        | SITUAZIONE 1991 |        | SITUAZIONE 1992 |        | SITUAZIONE 1993 |        |
|                                       | AZIENDE         | ADETTI | AZIENDE         | ADETTI | AZIENDE         | ADETTI | AZIENDE         | ADETTI |
| ALIMENTARE                            | 25              | 802    | 27              | 842    | 27              | 878    | 27              | 919    |
| CARTARIO E STAMPA                     | 17              | 257    | 19              | 297    | 17              | 332    | 16              | 273    |
| CEMENTO E INERTI                      | 8               | 203    | 9               | 200    | 8               | 153    | 8               | 157    |
| CHIMICO-FARMACEUTICO                  | 18              | 703    | 21              | 684    | 24              | 629    | 25              | 654    |
| ELETTRONICO-ELETTROTECNICO            | 29              | 1.212  | 35              | 1.132  | 37              | 1.033  | 38              | 1.054  |
| LEGNO E SUGHERO                       | 21              | 260    | 23              | 273    | 21              | 273    | 19              | 244    |
| METALMECCANICO 1                      | 113             | 3.628  | 122             | 3.497  | 130             | 3.109  | 137             | 3.323  |
| PETROLIO 2                            | 5               | 195    | 6               | 317    | 6               | 192    | 4               | 126    |
| TESSILE                               | 7               | 396    | 7               | 569    | 10              | 636    | 9               | 627    |
| VARIE E SERVIZI                       | 22              | 741    | 30              | 733    | 32              | 798    | 28              | 622    |
| VETRO E PLASTICA                      | 13              | 83     | 15              | 90     | 13              | 74     | 11              | 71     |
| TOTALI                                | 278             | 8.480  | 314             | 8.634  | 325             | 8.107  | 322             | 8.070  |

1 oltre ai 3.323 occupati il settore registra 221 cassaintegrati

2 oltre ai 126 occupati il settore registra 67 cassaintegrati

**ENTE PER LA ZONA INDUSTRIALE DI TRIESTE (EZIT)**

**ESERCIZIO 1994**

PAGINA BIANCA

**RELAZIONE DEL PRESIDENTE**

PAGINA BIANCA



**BILANCIO CONSUNTIVO 1994***Relazione del Presidente*

Egregi Signori,

Nell'accingermi a presentare il Bilancio consuntivo del passato esercizio, mi corre l'obbligo di ricordare la mia assenza pressoché totale dalla sua formazione poiché, come noto, mi trovo solo dagli ultimi giorni di quel periodo ad affrontare assieme a Voi il compito di amministrare questo Ente.

E' quindi con un certo distacco, ma anche con sentita partecipazione che, con l'occasione di presentare questi per un certo verso anonimi dati economici, mi ritrovo a percorrere con Voi l'attività di un anno, il frutto di tutti i Vostri sforzi e del Vostro impegno e la base ed il punto di partenza della mia attività.

Per stendere questo documento ho ritenuto di dover fare un'approfondita lettura dei contenuti della relazione relativa all'esercizio precedente, al fine di poter sviluppare quella valutazione e quel confronto che da un lato possono essere la dimostrazione del risultato raggiunto e dall'altro lo sprone per rinnovare alcuni impegni e seguire con ancor maggior forza altre strade.

Nel 1994 non sono ancora stati fatti molti passi in avanti nella definizione di quell'auspicata revisione della normativa riguardante l'EZIT: non è evidentemente una critica, ma una semplice constatazione.

La Regione è stata interessata da alcuni sviluppi interni che ne hanno modificato la conduzione e pertanto è stata costretta ad affrontare altre priorità.

Peraltro solo con la sottoscrizione del Protocollo d'intesa per la ripresa e la valorizzazione del ruolo economico dell'area triestina, del luglio 1994, siglato tra il Governo centrale, la Regione e gli Enti locali triestini, è stata in qualche modo finalmente chiarita la possibilità - e a quel punto anche il compito - di mettere mano al nuovo ordinamento dell'Ente.

Speriamo che quest'anno, con il contributo nostro e di tutte quelle forze che credono nel rilancio della nostra città, si possa finalmente affrontare questo importante problema.

L'Ente ha comunque potuto operare, come opererà del resto in futuro, cercando di dare il meglio.

Nell'esercizio sono pervenute n. 73 richieste d'insediamento.

Di queste ne sono state evase, con esito positivo, n. 37, per una previsione di complessivi 29 miliardi d'investimento e di n. 394 dipendenti a regime. Sono state respinte quattro domande e le altre o sono decadute o sono in corso d'istruttoria.

Nel 1994, al fine di completare tutto il compito amministrativo, si sono tenute n. 134 riunioni dei vari organi e commissioni, per complessive 1.015 presenze.

Sono state assunte n. 377 delibere, con un'unica ordinanza istruttoria da parte dell'Organo di controllo (per problemi di viabilità derivata) e con il relativo annullamento. Si è trattato, nel caso specifico, più di una valutazione di merito (che non competeva all'Organo di controllo) che di legittimità, al cui rispetto si può rilevare quindi che l'Ente ha dimostrato di operare con la massima attenzione.

Assieme agli Amministratori va parallelamente valutata l'attività degli Uffici.

L'organico ha avuto un'ulteriore riduzione, passando da 29 a 27 dipendenti con l'uscita di un agente autista e di un segretario amministrativo.

Da notare che la pianta organica dell'EZIT contempla 36 persone, compreso il Direttore. La particolare situazione relativa agli agenti autisti, con una sola persona rimasta in servizio, da adibire oltre che alla guida delle vetture, anche al recapito di documenti e corrispondenza nonché al servizio di centralino e portineria, è emblematica della condizione di disagio in cui l'Ente si trova talvolta ad operare.

Nonostante il sempre maggior impegno calato sul personale rimasto, le prestazioni straordinarie sono comunque state contenute in n. 823 ore complessive.

Ma nell'esercizio si è potuto completare il cantiere del IV lotto dell'armamento ferroviario ed il sistema integrato di fognatura, allestendo praticamente quello della manutenzione straordinaria di tutte le strade del comprensorio.

Diverse sono state le operazioni relative agli immobili del comprensorio:

- autorizzate 17 operazioni tra cessioni e locazioni tra terzi;
- deliberate 11 vendite e 7 locazioni di immobili di proprietà;
- sono stati stipulati o siamo intervenuti in 123 contratti di vendite e locazioni;
- sono stati espressi n. 127 pareri su progetti industriali e civili.

Alcune attività non hanno dato i risultati sperati:

nell'accordo di programma Provincia/RAFGV non si sono fatti gli sperati passi avanti sia nell'affrontare o delineare nuove opere, sia nell'avviare il più volte richiamato piano infraregionale per porre mano al riordino urbanistico della zona industriale.

Ancora non è stato possibile ultimare quella corsa ad ostacoli che si è dimostrata l'approvazione del progetto per la piattaforma provvisoria dei rifiuti tossico-nocivi.

Ma mentre mi riservo di passare alla parte seconda per una puntuale relazione finanziaria come per legge prevista, vorrei qui analizzare solo alcuni aspetti di contenuto economico/patrimoniale/finanziario più interessanti.

Innanzitutto una riflessione va fatta sul risultato dell'esercizio che presenta, anche per quest'anno, un avanzo di amministrazione, se pur più contenuto di quello del 1993 dove aveva superato i 4 miliardi, di 2.342 milioni.

Un risultato da un lato di apparente riposo, dall'altro di attenzione in quanto determinato praticamente da alcune uscite non effettuate (reinvestimento di fondi FIR per acquisto immobili, utilizzo del fondo a destinazione vincolata, ecc.) che richiedono di ripetere per l'esercizio corrente il relativo impegno alla spesa.

Di contro sembra operazione ottimamente perfezionata l'estinzione anticipata del mutuo contratto per ripiano del disavanzo dell'esercizio 1991 che ha posto un secco freno a costi per interessi pluriennali certamente notevoli.

Un'osservazione va fatta ovviamente sulla consistenza di cassa che, grazie ad un buon trend dei pagamenti sia per l'esercizio di competenza sia a fronte dei residui passivi maturati, oltre che per il pagamento del più su citato mutuo, è scesa rispetto all'anno precedente e ha quindi raggiunto un livello che, con la prosecuzione delle opere ancora in corso, deve essere costantemente tenuto sotto controllo onde evitare pericolose carenze.

Il conto economico ha presentato, nelle entrate, una minore consistenza complessiva legata però solo al riordino tra i residui fatto nell'esercizio precedente, mentre valutando le voci "reali" ha denunciato un'espansione a seguito di un buon livello di vendite immobiliari e, anche se in misura ridotta, per regia su opere in corso d'esecuzione e, auspicabilmente ancora in salita, per contributo di funzionamento.

Le uscite certamente sono fonte di maggior soddisfazione in quanto denunciano una maggior consistente restrizione: rispetto ai totali dello scorso esercizio interferisce sempre l'opera di riordino dei residui già più su rilevata, ma è marcato il contenimento nelle spese per acquisto di beni e servizi, per il personale, per gli oneri finanziari ed in parte anche per quelli tributari.

Di contro, si notano ammortamenti consistenti; più specificatamente si rileva l'ulteriore accantonamento al Fondo svalutazione titoli a seguito della già avvenuta approvazione del Bilancio 1994 della Finezit Spa e quindi della conoscenza dell'attuale, per quanto ancora non definitivo, valore del capitale netto della stessa.

E' stato infine accantonato al Fondo di Riserva, anche per un più veloce reintegro dell'utilizzo deciso nel precedente esercizio, il risultato positivo di quest'anno, che fa così chiudere in pareggio il Conto Economico.

Risulta incrementato infine, ma solo grazie all'accantonamento al Fondo di Riserva più su citato, anche il Conto Patrimoniale che passa da un valore netto di 13,8 miliardi a 14,4 miliardi, sempre considerando il patrimonio immobiliare dell'Ente sulla base dei valori storici, mai rivalutati.

### *Conclusioni*

Abbiamo visto i motivi che hanno determinato l'avanzo di amministrazione: si tratta di una situazione che non può essere di conforto per l'Ente.

Le uniche entrate, per il futuro, continuano a derivare dalla vendita del patrimonio e, in misura sempre più ridotta, dalla regia sulle opere pubbliche.

E il patrimonio non è illimitato.

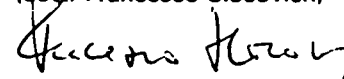
Oltre a queste fonti, che ancora non riescono a pareggiare, neppure con lo scarso finanziamento regionale di funzionamento, le spese "vitali" correnti non più comprimibili, le uniche risorse che consentiranno all'Ente di sviluppare i suoi compiti istituzionali saranno fornite da interventi pubblici che gli consentiranno d'intervenire sul mercato immobiliare e sui recuperi ed adattamenti di immobili dismessi.

E' necessario che la Regione, per la quale è di competenza primaria la promozione industriale, si faccia carico di dotare l'Ente di strumenti efficaci e duraturi affinché l'EZIT possa essere in grado di svolgere pienamente il suo compito e di affrontare la scommessa del futuro: offrire all'imprenditoria quell'insieme di vantaggi competitivi che, in un'area di continui cambiamenti geopolitici, possano pesare, assieme agli sforzi di altri soggetti ed istituzioni parimenti impegnate, in maniera determinante sulle scelte dell'Industria.

Ringrazio gli Amministratori, il Collegio dei revisori, il Direttore ed i Dipendenti dell'Ente per quanto ognuno responsabilmente porta di costruttivo alle fortune ed ai compiti dell'Ente, e propongo all'approvazione del Consiglio Direttivo l'unito Bilancio del quale passo all'analitica descrizione degli elementi contabili che lo formano.

Il Presidente

(dott. Francesco Slocovich)



**ALLEGATO ALLA RELAZIONE DEL PRESIDENTE****SITUAZIONE CONTABILE**

Il documento contabile che si presenta a consuntivo per l'esercizio 1994 è stato redatto come al solito sulla base del D.P.R. 696/79 in adesione alle direttive formulate dal Collegio dei Revisori ai sensi dell'art. 18 dell'allegato B all'Ordine 66 del 18 aprile 1953 dell'ex G.M.A., come risulta dal verbale 260 dd. 10 dicembre 1979 del Collegio stesso sempre in attesa che l'Amministrazione Regionale, cui è stata riconosciuta piena potestà legislativa decida in materia.

Il documento consta di quattro parti:

- I Il Rendiconto Finanziario;
- II La Situazione Patrimoniale;
- III Il Conto Economico;
- IV La Situazione Amministrativa.

**RENDICONTO FINANZIARIO**  
*Gestione di Competenza*  
(in milioni di lire)

**SPESE**

**ENTRATE**

| Titolo e categoria                            | previsioni | accertamenti | differenze |
|-----------------------------------------------|------------|--------------|------------|
| Avanzo di amministrazione                     | 4.173      | 0            | -4.173     |
| I E. contributive                             | 0          | 0            | 0          |
| II E. correnti                                | 3.411      | 953          | -2.458     |
| III E. altre                                  | 3.310      | 3.658        | + 346      |
| IV E.per alien. beni patr.<br>e risc. crediti | 5.579      | 773          | -4.806     |
| V E.da trasf.c/capitale                       | 0          | 0            | 0          |
| VI Accensione prestiti                        | 0          | 4            | +4         |
| VII Partite di giro                           | 6.750      | 6.029        | -721       |
|                                               | <hr/>      |              |            |
|                                               | 23.223     | 11.415       | -11.808    |
|                                               | <hr/>      |              |            |

| Titolo e categoria      | previsioni | impegni | differenze |
|-------------------------|------------|---------|------------|
| Disavanzo di amministr. | 0          | 0       | 0          |
| I S.correnti            | 7.364      | 3.665   | -3.699     |
| II S.c/capitale         | 5.771      | 503     | -5.268     |
| III Estinz.mutui e ant. | 3338       | 3.191   | -147       |
| IV Partite di giro      | 6.750      | 6.029   | -721       |
|                         | <hr/>      |         |            |
|                         | 23.223     | 13.388  | -9.835     |
|                         | <hr/>      |         |            |

Dal raffronto dei dati di cui sopra risulta che la gestione finanziaria di competenza, relativa al solo 1994, si è chiusa con un disavanzo pari a Lire 1.973.255.508 che risulta così formato:

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| Totale spese impegnate   | Lire 13.388.832.292. = |
| Totale entrate accertate | Lire 11.415.576.784. = |
|                          | -----                  |
| Tornano                  | Lire 1.973.255.508. =  |

Fra le cause più significative che incidono sulla formazione di tale disavanzo si segnalano:

#### ENTRATE

- a) Minori accertamenti al titolo II (Trasferimenti correnti) con una diminuzione complessiva di 2.458,4 milioni rispetto alle previsioni. La diminuzione relativa alle minori entrate per regia (meno 210 milioni al capitolo 200 e meno lire 260 milioni capitolo 400) è in parte compensata dal fatto che la regia è stata, come al solito, più correttamente esposta nel conto economico quale consistente riduzione di residui passivi per opere pubbliche.

Un'altra minore entrata accertata riguarda il contributo regionale per l'ammortamento del mutuo con il Veneto Fondiario, meno 497 milioni al capitolo 500; si tratta peraltro di un dato che va letto assieme alla correlativa voce di spesa (meno 497 milioni di spesa per interessi al capitolo 3900 rispetto alle previsioni) in quanto a minore entrata corrisponde minore spesa per l'ammortamento del mutuo stesso. In sostanza l'Ente è tenuto, per norma contrattuale, ad esporre nel proprio bilancio integralmente le quote relative all'ammortamento del mutuo a suo tempo contratto per lire 1.096,8 milioni ed è quindi necessario iscrivere nella loro totalità, a compensazione, anche i contributi regionali che per detto ammortamento vengono concessi, nonostante che parte di detti contributi siano versati direttamente dalla Regione Autonoma Friuli-Venezia Giulia all'Istituto mutuante. La somma dei contributi che l'Ente riceve per far fronte all'ammortamento del mutuo è pari a lire 1.047 milioni: 350 milioni da parte del Commissariato del Governo e lire 697 milioni (di cui 497 versati come si è detto direttamente) da parte della Regione; rimangono pertanto a carico dell'Ente circa 50 milioni.

Un discorso quasi analogo vale per la minor entrata di lire 651,4 milioni accertata al capitolo 510 che va letta assieme alla minor spesa rilevata al capitolo 4000 della spesa: si tratta in questo caso di un altro mutuo concesso per il sistema integrato di fognatura.

Altra minore entrata per un miliardo è accertata al capitolo 800 "Accordo di programma - Convenzione con la Provincia di Trieste" a causa del mancato perfezionamento della convenzione stessa, peraltro l'effetto sul bilancio è nullo in quanto a detta minore entrata corrisponde esatta

minor spesa impegnata al capitolo 3500 della spesa.

- b) Maggiori accertamenti di entrata per 346,4 milioni sono registrati al Titolo III (Altre Entrate) principalmente dovuti a maggiori realizzi per plusvalenze di vendita (più 932,9 milioni rispetto alle previsioni al capitolo 900) e a maggiori introiti per canoni e concessioni (più 181,6 milioni al capitolo 1500) che sono in parte compensati dai minori accertamenti al capitolo 1000, meno 799,3 milioni ed anche da qualche minore entrata relativa a concessioni in punto franco industriale e ad immobili del fondo di riciclaggio.

- c) Altri minori accertamenti si registrano al Titolo IV (Alienazione di beni patrimoniali e riscossione di crediti) per 4.806,1 milioni di cui meno 1.363,3 milioni sono relativi al capitolo 2100 "Vendita di terreni ed immobili" e meno 1.351 milioni sono relativi al capitolo 2400 "Vendita di immobili del fondo di riciclaggio".

La minor entrata accertata di lire due miliardi al capitolo 2300 "Vendita di immobili per conto terzi" è soltanto apparente in quanto esattamente compensata da un minor impegno di spesa di lire due miliardi riscontrato al capitolo 5000 della spesa.

#### **SPESE**

- a) Minori impegni di spesa al Titolo I (Spese correnti) per circa 3.698,3 milioni. Risultato determinato da economie di spesa sufficientemente generalizzate in vari capitoli di spesa corrente con riduzioni più marcate nei capitoli relativi al personale (oltre 300 milioni di minor spese nei capitoli 600 e 1000) e nei capitoli 2400 e 3400 relativi a spese legali e progettazioni esterne e al capitolo 4200 relativo ad imposte e tasse. Per quanto riguarda le consistenti economie di spesa di cui ai capitoli 3500 "Progettazioni ai sensi della convenzione con la Provincia di Trieste" e 3900 e 4000 relativi ad interessi su mutui si è già detto parlando delle entrate correlate e dei relativi minori accertamenti.
- b) Minori impegni di spesa anche al Titolo II (Spese in conto capitale) per 5.267,9 milioni. Di questi gran parte sono da ascrivere ai capitoli relativi agli acquisti di immobili FIR (capp. 4600, 4800 e 5000) ove niente si è acquistato nel corso dell'anno. Vi sono inoltre delle economie di spesa al capitolo 5400 "Fondo di dotazione a destinazione vincolata" per meno 127,8 milioni ed al capitolo 6100 "Indennità di anzianità e licenziamento" per meno 334,7 milioni.