



Consorzio per l'area di sviluppo Industriale della provincia di Napoli

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

ANNO 2025

PROGRAMMA DELLE ATTIVITA'
PIANO DEGLI INVESTIMENTI

Adottato con Deliberazione di Comitato Direttivo n. 0001 del 20.01.2025
Approvato con Deliberazione di Consiglio Generale n. 0013 del 02.12.2024



LA NATURA GIURIDICA DELL'ENTE

Assetto istituzionale – Funzioni del Consorzio ASI

Il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Napoli è stato costituito, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 della legge 29 luglio 1957 n. 634 successivamente modificata dall'art. 8 della legge 18 luglio 1959 n. 555, con atto pubblico del notaio dr. Amedeo Sica del 16 gennaio 1962, repertorio n. 77891, registrato all'ufficio Atti Pubblici di Napoli n. 4992 in data 18 gennaio 1962, con lo scopo di favorire il sorgere coordinato di nuove iniziative industriali nella circoscrizione provinciale, nei territori dove si trovano gli agglomerati industriali di: Acerra, Giugliano-Qualiano, Caivano, Casoria-Arzano-Frattamaggiore, Foce del Sarno, Nola-Marigliano e Pomigliano d'Arco.

Al fine di perseguire la missione istituzionale e svolgere le funzioni previste dalla L.R. n. 19 del 06.12.2013 e dal vigente Statuto, il Consorzio ASI di Napoli svolge le seguenti principali attività:

- Pianificazione urbanistica;
- Urbanizzazione delle aree e gestione delle opere infrastrutturali;
- Pianificazione e gestione delle attività ambientali ed energetiche;
- Gestione idrica e fognaria;
- Acquisizione, assegnazione e monitoraggio di aree destinate a favorire l'insediamento di iniziative produttive e di servizio ed autorizzazioni e pareri connessi - SUAP.

In qualità di Ente Pubblico Economico per come qualificato dalla legge n. 317 del 5 ottobre 1991, art. 36 – comma 4), il Consorzio ASI di Napoli svolge funzioni di pubblico interesse generali e prevalenti rispetto alle attività di tipo imprenditoriale, esercitando consistenti poteri di pianificazione territoriale, svolgendo compiti di cura di assetto e di industrializzazione del territorio provinciale, essendo diretto titolare di potestà espropriative, provvedendo all'attivazione e gestione di appalti pubblici per l'esecuzione delle infrastrutture nell'ambito delle aree individuate del territorio regionale, regolando interessi di notevole rilevanza connessi all'attribuzione ed all'uso industriale delle aree urbanizzate.

In via preliminare va precisato che la formazione del Piano Economico e Finanziario (PEF) 2024 soggiace al vincolo dell'articolo 5, comma 5, della Legge Regione Campania nr. 19/2013 che obbliga il Consorzio ASI al pareggio di bilancio di previsione delle spese e delle entrate.

IL PROGRAMMA DELLE ATTIVITA'

La pianificazione urbanistica

Il Piano Regolatore del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Napoli, che ha la funzione di strumento regolatore degli agglomerati industriali destinati a favorire gli insediamenti produttivi dotati delle infrastrutture e servizi necessari, ha efficacia di Piano Territoriale di Coordinamento e, dunque, i Piani Urbanistici Intercomunali e quelli Comunali devono uniformarsi ad esso. I comuni e la provincia interessati adeguano entro sei mesi i propri piani urbanistici alle previsioni del piano consortile che, comunque ha diretta efficacia anche nei confronti dei privati.

Nell'ambito delle attività sopra specificate, il Consorzio ASI di Napoli gestisce nello specifico sette agglomerati industriali individuati nel P.R.T. adottato con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 14.10.1968, pubblicato sulla G.U.R.I. n. 294 del 19.11.1968, e ss. mm. e ii.: Acerra, Caivano, Casoria-Arzano-Frattamaggiore, Foce del Sarno, Giugliano-Qualiano, Nola-Marigliano e Pomigliano d'Arco.

Il Piano Regolatore ASI ha, invece, validità ed efficacia su un'area più vasta ricadente in 67 Comuni della Provincia di Napoli.

Funzionali sia all'assegnazione delle aree, sia all'autorizzazione degli insediamenti sono le valutazioni ai sensi dell'art. 12 della citata legge regionale n. 19/2013, secondo cui *"I Consorzi ASI attestano la conformità dei progetti di insediamento o di reinsediamento produttivo alle previsioni del relativo piano"*.

Pertanto, in conformità delle disposizioni di legge relative alla formazione ed aggiornamento del citato strumento urbanistico, il Consorzio ASI di Napoli svolge le seguenti specifiche attività istituzionali:

- redazione e attuazione delle varianti al P.R.T. (art. 8 della L.R. 19/2013 che ha sostituito l'art. 10 L.R. 16/98), anche in riferimento agli indirizzi dei Piani sovraordinati ed alle esigenze di sviluppo degli insediamenti produttivi;
- verifica di conformità dei piani urbanistici dei comuni e provinciale e loro varianti, ricadenti nell'ambito territoriale del P.R.T. del Consorzio;
- verifica della conformità tecnico-urbanistica delle opere infrastrutturali negli agglomerati ASI;
- archivio cartografico delle aree e delle infrastrutture.

Si ritiene, considerato il notevole lasso di tempo trascorso e le varianti nel tempo susseguitesesi sui singoli agglomerati, oramai necessario l'avvio della nuova pianificazione con un novello PRT.

L'urbanizzazione delle aree e la gestione delle opere infrastrutturali

Attività fondamentale per l'attuazione della funzione istituzionale del Consorzio ASI di Napoli di promozione dello sviluppo produttivo degli agglomerati è la progettazione, realizzazione e riqualificazione delle infrastrutture funzionali alle aree industriali assegnate alle imprese ed all'intero agglomerato.

A tal fine, attraverso un'approfondita e dettagliata inventariazione delle infrastrutture esistenti con annesso stato di consistenza ed uso, l'analisi periodica del fabbisogno infrastrutturale, nel rispetto di un processo di pianificazione conforme alle prescrizioni della normativa specifica di settore, è necessario individuare:

- le opere da realizzare *ex novo*;



- gli interventi di riqualificazione e rifunzionalizzazione;
- le fasi di progettazione ed esecuzione degli interventi;
- le fonti finanziarie pubbliche o private da attivare;
- le procedure ed i tempi di esecuzione;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- le modalità di gestione ed i rapporti di concessione con i consorzi di secondo livello.

E' utile ricordare che il patrimonio infrastrutturale dell'Ente si è realizzato anche a seguito del trasferimento dei beni patrimoniali, delle infrastrutture e di tutte le opere realizzate dal Consorzi ASI di Napoli con i fondi di cui alla legge 1° marzo 1986, n. 64 assegnati ai Consorzi medesimi competenti per territorio, ai sensi dell'art. 139 del T.U. 6 marzo 1978, n. 218, e della legge regionale 12 agosto 1988, n. 16, nonché della realizzazione degli impianti, delle opere infrastrutturali, dei lotti e degli importi residui dei contributi assegnati in relazione ai predetti lotti, ai sensi dell'art.10 della legge 7 agosto 1997, n. 266.

La pianificazione e la gestione delle attività ambientali ed energetiche

Il Consorzio ASI di Napoli ha redatto un progetto di riconversione degli agglomerati ASI in agglomerati ECOSOSTENIBILI, che consente di coniugare i principi dello sviluppo produttivi con la tutela dell'ambiente realizzando pertanto uno sviluppo sostenibile che non mette a rischio la scarsità di risorse e la qualità della vita delle generazioni future. L'attuazione di tale progetto indice all'implementazione di un nuovo approccio nella gestione degli agglomerati e soprattutto alla realizzazione di notevoli investimenti infrastrutturali volti a tutelare l'ambiente.

Infatti, una gestione sostenibile di un'area produttiva si realizza tanto attraverso la ricerca della cosiddetta "chiusura dei cicli" di materia, acqua ed energia e la messa in comune dei principali servizi ambientali, quanto attraverso l'ottimizzazione dell'organizzazione delle attività che generano impatti sull'ambiente.

L'area industriale è vista come l'insieme di più sistemi aperti, le singole imprese, con propri consumi ed immissioni di materia e di energia nell'ambiente circostante, inseriti in un sovra-sistema comune, l'agglomerato industriale che costituisce il tramite attraverso il quale le imprese si interfacciano con l'ambiente esterno.

Appaiono così due fonti di impatto o di interferenza ambientale:

- i singoli "sistemi di impresa";
- il sovra-sistema "area industriale".

In questo caso, la gestione sostenibile degli spazi e dei servizi comuni è la base per un processo di miglioramento ambientale che coinvolgerà, nel tempo, anche le singole imprese insediate, le cui scelte insediative sono determinate da una molteplicità di fattori:

- la localizzazione dei siti in prossimità di grandi assi di trasporto;
- la disponibilità di servizi logistici e industriali;
- il costo delle utilities;
- la presenza di centri di servizio consortili;

- la presenza ed efficienza delle reti di distribuzione dei gas tecnici, delle acque industriali e potabili, della rete di raccolta dei reflui liquidi e degli impianti di trattamento;
- la presenza di laboratori di analisi chimiche e tecnologiche e la fornitura di servizi di ingegneria e di manutenzione e sicurezza.

La gestione idrica e fognaria

Le infrastrutture idriche e fognarie a servizio delle aree ASI fanno parte del Servizio Idrico Integrato secondo quanto disposto dall'art. 172 del D. Lgs. 152/06 e ss. mm. e ii, che al comma 6 prevede che *"per le gestioni esistenti, gli impianti di acquedotto, fognatura e depurazione gestiti dai Consorzi per le aree ed i nuclei di sviluppo industriale di cui all'articolo 50 del testo unico delle leggi sugli interventi nel Mezzogiorno, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 marzo 1978, n. 218, da altri consorzi o enti pubblici, nel rispetto dell'unità di gestione, entro il 31 dicembre 2006 sono trasferiti in concessione d'uso al gestore del servizio idrico integrato dell'Ambito territoriale ottimale nel quale ricadono in tutto o per la maggior parte i territori serviti, secondo un piano adottato con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, su proposta, a tutt'oggi ancora mancante, del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio, sentite le regioni, le province e gli enti interessati."*

Nelle more dell'emanazione di specifico D.P.C.M., resta in capo all'Ente Pubblico la gestione delle stesse infrastrutture e del servizio connesso attraverso la definizione dei rapporti con gli altri Enti e soggetti deputati alla pianificazione, gestione e controllo nell'ambito ottimale di riferimento ai sensi di quanto disposto dal D. Lgs. 152/06. Il Consorzio ASI della Provincia di Napoli gestisce i propri agglomerati industriali in due ATO distinti:

- ✓ nell'ATO 2 Campania "Napoli Volturno", ricadono le reti idriche consortili degli agglomerati industriali di Acerra, Caivano e Giugliano-Qualiano;
- ✓ nell'ATO 3 Campania "Ente d'Ambito Sarnese Vesuviano", ricadono le reti idriche consortili degli agglomerati industriali di Nola-Marigliano e Pomigliano d'Arco.

Nello specifico, il Consorzio ASI di Napoli, attualmente, non gestisce opere di captazione o impianti di depurazione consortili, ma esclusivamente le reti di distribuzione di acqua potabile e provvede al convogliamento delle acque reflue prodotte mediante propri condotti fognari agli impianti di depurazione comprensoriali esterni.

Il servizio di gestione deve garantire livelli di servizio standard di tipo tecnico e di tipo organizzativo, rispetto ad obiettivi specifici di carattere qualitativo e quantitativo fissati con cadenza triennale nei piani di investimenti e di gestione e valutati secondo variabili obiettivo prestabilite.

Relativamente agli standard organizzativi essi vengono fissati dalla Carta del Servizio e dal Regolamento del Servizio e si dividono, a seconda della tipologia, in obiettivi specifici e obiettivi generali il cui raggiungimento viene verificato con la procedura di controllo valutando gli indicatori di performance fissati.

Pertanto, la struttura organizzativa competente dovrà organizzare e gestire l'intero servizio secondo un modello di gestione integrata partendo dall'analisi accurata dei fabbisogni e delle criticità infrastrutturali e definendo il Piano degli Interventi e degli Investimenti.

La pubblicità e trasparenza nelle modalità di gestione del servizio nei confronti dell'utenza è assicurata dalla disciplina contenuta nell'apposito Regolamento del Servizio Idrico e Fognario ASI, che disciplina le condizioni di distribuzione e fornitura dell'acqua ed i servizi di utilizzo della fognatura e depurazione.

In attuazione e conformità del Regolamento, viene definito ed adottato il contratto di somministrazione che disciplina i rispettivi obblighi contrattuali ai sensi degli artt. 1559-1570 c.c.

Il modello gestionale adottato tiene conto:

- della estensione degli agglomerati,
- delle condizioni di funzionalità delle infrastrutture esistenti,
- dei volumi di acqua erogati,
- delle criticità presenti,
- dei fabbisogni futuri,
- dei volumi di attività amministrativa e tecnica,
- del numero di utenze.

In riferimento a tali funzioni il Consorzio svolge, nello specifico, le seguenti attività:

- predisposizione degli atti per la stipula di Contratti/Convenzione con soggetti titolari delle forniture dei servizi idrici e fognari: Regione, ATO, Gestori del Servizio Idrico Integrato in ATO;
- elaborazione ed attuazione del "Piano di Gestione del Servizio Idrico e Fognario" comprendente:
 - la ricognizione delle infrastrutture idriche e fognarie;
 - l'analisi dei fabbisogni;
 - la collaborazione nella definizione del Piano degli investimenti e Programma degli interventi oggetto del Piano triennale degli investimenti;
 - le attività di controllo e sorveglianza delle reti infrastrutturali consortili e gestione di garanzia della sicurezza;
 - la definizione e gestione del piano di manutenzione delle infrastrutture idriche e fognarie;
 - la definizione ed attuazione del piano dei controlli della qualità dell'acqua distribuita lungo la rete idrica consortile;
 - la definizione ed attuazione del piano dei controlli della qualità delle acque reflue scaricate nelle fognature consortili;
 - la determinazione dei costi per la conduzione del servizio;
 - la determinazione ed applicazione della tariffa del Servizio Idrico e Fognario ASI ai sensi del D. Lgs. 152/06;
 - la definizione ed attuazione del Regolamento del Servizio Idrico e Fognario;
 - la definizione e gestione dei contratti di utenza;
 - la definizione ed applicazione della Carta del Servizio;
 - la conturizzazione dei consumi idrici;
- direzione e collaudo dei lavori di manutenzione eseguiti su infrastrutture idriche e fognarie;
- predisposizione degli atti ed esecuzione delle procedure per l'affidamento delle opere e servizi;



- organizzazione e gestione dei servizi di controllo e sorveglianza periodici delle reti infrastrutturali consortili e presso le imprese utenti della conformità e regolarità di funzionamento dei contatori e delle opere di presa così come previsto dai contratti stipulati e gestione di garanzia della sicurezza da effettuarsi in collaborazione con il servizio vigilanza ed ispezioni.

Tenuto conto della necessità di interventi oramai non più prorogabili sulle reti, l'Ente intende avviare comunque l'attività di trasferimento della rete, anche attraverso specifici accordi con la Regione e ciò anche al fine di recuperare dal valore delle infrastrutture, la provvista per l'azzeramento del debito accumulato in tutto il periodo pregresso nei confronti di Acqua Campania a prescindere dal contenzioso.

L'acquisizione, l'assegnazione ed il monitoraggio di aree destinate a favorire l'insediamento di iniziative produttive e di servizio ed autorizzazioni e pareri connessi - SUAP

In attuazione della propria funzione pianificatoria, il Consorzio concentra le attività principalmente nell'assegnazione delle aree destinate all'insediamento di nuove imprese industriali a tale scopo acquisite ed infrastrutturate, nonché, eventualmente all'assegnazione di immobili già realizzati.

L'attività di assegnazione avviene nel rispetto delle procedure fissate dall'apposito regolamento recentemente approvato sulla scorta delle linee guida dettate dalla Giunta Regionale.

Una corretta e realistica programmazione delle attività correlate alla gestione delle aree consente in via principale di pianificare il recupero ed assegnazione delle aree industriali per fini produttivi, nonché attraverso una loro valorizzazione, basata sul valore attuale dei beni, del costo di produzione e riqualificazione delle infrastrutture e del costo amministrativo connesso a tutte le attività tecniche, amministrative e finanziarie di:

- recuperare costi sostenuti negli anni precedenti che non hanno visto un corrispondente ribaltamento sui ricavi dell'Ente e che hanno contribuito a determinare le perdite pregresse per come accertate;
- consentire la copertura e finanziamento dei costi diretti ed indiretti di investimento necessari alla realizzazione e riqualificazione delle infrastrutture di supporto limitatamente alla quota di fabbisogno non sostenuta da contribuzione pubblica;
- consentire la copertura economico-finanziaria di tutti i costi di personale, di struttura e straordinari connessi e funzionali alle attività di pianificazione e verifica urbanistica, di progettazione, direzione e verifiche interne connesse all'esecuzione delle opere, delle attività di assegnazione e monitoraggio delle aree, limitatamente alla quota di fabbisogno che non trova sostegno nel contributo per spese di funzionamento a carico degli enti partecipanti.

Attraverso una ricognizione periodica dei suoli, da completare ed aggiornare annualmente con una costante attività di verifica e monitoraggio, è possibile distinguere le seguenti diverse tipologie di aree rispetto alle condizioni di assegnazione:

- lotti di proprietà del Consorzio con infrastrutture esistenti;

- lotti di proprietà del Consorzio con infrastrutture esistenti assegnati con provvedimento amministrativo da revocare;
- lotti da espropriare seppure dotati di infrastrutture da completare o riqualificare;
- lotti da revocare e riacquisire da aziende inadempienti;
- lotti di proprietà del Consorzio non infrastrutturati;
- lotti in parte di proprietà del Consorzio ed in parte da espropriare non infrastrutturati;
- lotti con stabilimenti industriali realizzati in tutto o in parte, dismessi o mai attivati da riacquisire, con infrastrutture esistenti da completare o riqualificare;
- lotti con stabilimenti industriali realizzati in tutto o in parte, dismessi o mai attivati da riacquisire, in presenza di procedure concorsuali, con infrastrutture esistenti da completare o riqualificare;
- lotti sui quali all'ultimo censimento è stata riscontrata la presenza di società diverse da quelle riconosciute dal Consorzio, sulle quali procedere alle verifiche previste nell'attività di monitoraggio.

La politica posta in campo dall'Ente è comunque quella di semplificarne le procedure di assegnazione, cercando di dare immediata risposta ad ogni richiesta di nuovo insediamento e/o ampliamento avanzata.

In tale ottica, peraltro, occorre prendere atto della sempre più crescente domanda avanzata dai soggetti finanziatori di imprese o gruppi di imprese, i quali ultimi, anche a seguito della pandemia dettata dal COVID- 19, sono improntati a fare piani industriali quasi esclusivamente accompagnati da fondi d'investimento e/o soggetti similari. L'Ente in tal senso non può che consentire tale accompagnamento, atteso che, lo stesso, in ogni caso, consente di raggiungere lo scopo istituzionale, ovvero l'allocazione di attività produttive nei propri agglomerati ed in tali ricomprendendo anche quelle logistiche.

A tal proposito perciò si prevede:

- a) Anche al fine di agevolare la finanziabilità dei relativi progetti di sviluppo, l'aggiudicatario di uno o più lotti assegnati dal Consorzio ASI potrà agire anche mediante veicoli di investimento soggetti a vigilanza da parte delle competenti autorità di vigilanza (ivi inclusi, SICAV, FIA nazionali o europei, organismi collettivi per la gestione del risparmio e fondi comuni di investimento gestiti da società di gestione del risparmio) purché l'aggiudicatario detenga una partecipazione in tale veicolo (ovvero quote nel caso di fondi comuni di investimento). Il trasferimento, conferimento e/o apporto a detti veicoli dei beni assegnati dal Consorzio ASI all'aggiudicatario, che potrà avvenire in qualsiasi momento successivo all'aggiudicazione, dovrà essere comunicato per iscritto al Consorzio ASI e sarà efficace a condizione di previa positiva verifica da parte del Consorzio ASI della suddetta natura di soggetto vigilato, da esprimersi, anche mediante silenzio assenso, entro un termine prefissato di 30 giorni. I suddetti soggetti vigilati possono in ogni caso assumere la veste di assegnatari di aree destinate alla realizzazione di progetti di sviluppo, laddove agiscano con il fine di possedere e gestire (direttamente o per il tramite di società di capitali da essi controllate e rispondenti ai criteri stabiliti per l'assegnazione di aree ASI) tali aree per gli scopi consentiti dalla disciplina dei Consorzi ASI.
- b) La realizzazione di interporti, snodi intermodali ed infrastrutture logistiche ("Progetti Logistici") costituisce attività e finalità rientrante nell'oggetto dei progetti di sviluppo propri delle aree acquisite e gestite dai Consorzi ASI. Per l'effetto, laddove il progetto di sviluppo oggetto di assegnazione



preveda la realizzazione di immobili strumentali rispetto ai Progetti Logistici, la successiva concessione in uso, affitto o locazione di tutto o parte di tali immobili nell'ambito dell'attività ordinaria di gestione del Progetto Logistico del soggetto proprietario non costituisce in ogni caso cessazione dell'attività produttiva.

- c) È facoltà del Consorzio ASI e dell'aggiudicatario stabilire preventivamente in convenzione i requisiti - conformi e coerenti alle finalità e natura delle attività ammesse nei progetti di sviluppo promossi dai Consorzi ASI - il cui possesso legittimi la successione da parte di soggetti terzi nella proprietà, uso, affitto, locazione o godimento ad ogni titolo degli immobili (o parte di essi) per lo svolgimento delle attività ammesse nell'ambito degli sviluppi promossi dai Consorzi ASI. In tali casi, il trasferimento di tali diritti dovrà essere comunicato per iscritto al Consorzio ASI e sarà efficace a condizione di previa positiva verifica da parte del Consorzio ASI della sussistenza di tali requisiti, da esprimersi, anche mediante silenzio assenso, entro il termine di 30 giorni. Le cessioni in proprietà delle aree o immobili suddetti dovranno comunque avvenire nel rispetto dei limiti temporali di inalienabilità dei beni eventualmente stabiliti dal relativo bando e/o regolamentazione.

INTRODUZIONE AL PEF 2025

Criteri di formazione

Quantunque il Piano Economico e Finanziario, ai sensi della normativa vigente, non abbia carattere di cogenza come, a mò di esempio, negli Enti Locali, questo Consorzio assume come criteri di formazione del Piano il vincolo del pareggio, come dettato dalla normativa, e la sostenibilità dello stesso mediante la imputazione di poste che, al momento della redazione, abbiano un elevato grado di sostenibilità. In tal senso nel paragrafo che segue sono esposte le imputazioni.

Le imputazioni

Le imputazioni che formano il conto economico 2024 sono analiticamente riportate a pag. 26.

Di seguito vengono esposte per macro-conti.

➤ Ricavi delle vendite e prestazioni	53.874.358,00 €
➤ Variazione delle rimanenze	-8.748.643,67 €
➤ Totale valore della produzione	45.125.714,33 €
➤ Costi per materie prime sussidiarie consumo	23.601.459,50 €
➤ Costi per servizi	10.109.199,00 €
➤ Personale	2.068.425,66 €
➤ Ammortamenti	120.000,00 €
➤ Altri accantonamenti	480.000,00 €
➤ Oneri diversi di gestione	50.000,00 €
➤ Totale costi della produzione	36.429.084,16 €
➤ Proventi e oneri finanziari/Straordinari	2.000,00 €
➤ Risultato ante imposte	8.698.630,17 €
➤ Imposte d'esercizio	2.519.993,16 €
➤ <u>Risultato di esercizio</u>	<u>6.178.637,01 €</u>

Conclusioni

Il PEF, oltre ad essere un documento contabile, è anche un'utile occasione per considerazioni sulle prospettive dell'Ente. A tal proposito, i risultati conseguiti negli ultimi 8 anni permettono di avere prospettive di crescita e di sviluppo particolarmente floride legate allo sviluppo dall'attività strategica dell'Ente. In questa ottica, particolarmente significativa appare l'adesione alla compagine anche di soggetti diversi dagli enti locali, segno evidente anche della comprovata attrattività dell'Ente.

L'ulteriore step tale da generare nuova linfa al Consorzio, potrebbe essere una congrua modifica normativa che rendesse gli insediati direttamente soci dell'Ente con partecipazioni di capitale.



IL PIANO TRIENNALE 2025-2027 Programma Triennale Opere Pubbliche

Il presente documento include la programmazione triennale delle opere pubbliche per il periodo 2025-2027, in conformità con le disposizioni normative vigenti.

Tale programmazione è finalizzata a garantire una pianificazione strategica e coordinata degli interventi infrastrutturali, assicurando un utilizzo efficiente delle risorse e il rispetto dei principi di sostenibilità, economicità ed efficacia della spesa pubblica.

Per una visione dettagliata degli interventi previsti, si rimanda all'appendice del documento, nella quale sono riportate le schede tecniche, redatte secondo gli schemi tipo di cui all' Allegato I.5 del nuovo Codice dei Contratti Pubblici (Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36).

IL PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO PER L'ANNO 2025

Considerazioni Generali

Il Consorzio, dalla data di insediamento degli organi ordinari (20.04.2015), ha da subito fatto registrare una notevole inversione di tendenza rispetto agli anni precedenti. Al 31.12.2014 si era determinata una condizione di deficit patrimoniale evidenziata contabilmente dalla misura negativa del Patrimonio Netto, ammontante ad € 17.263.472,54, su cui incidevano in maniera decisiva le perdite maturate fino al 31.12.1998 per un importo pari a € 11.197.221,00. L'esercizio finanziario 2015 ha registrato un utile di € 114.878,53.

Nel 2016 il trend di crescita è stato confermato registrando un utile di € 886.391,63.

Nel 2017 conformemente al biennio precedente si è registrato un utile di € 2.339.203,68.

Nel 2018 prosegue il trend positivo per il quarto anno consecutivo, registrando un utile d'esercizio di € 300.402,50, avallato dal Collegio dei Revisori dei Conti con la relazione al Bilancio 2018 che qui si riporta testualmente: *"Il Collegio, visti i risultati delle verifiche eseguite, attestata la corrispondenza del Bilancio d'esercizio in esame alle risultanze contabili, verificata l'esistenza delle attività e passività e la loro corretta esposizione in bilancio, nonché l'attendibilità delle valutazioni di bilancio, verificata, altresì, la correttezza dei risultati economici e patrimoniali della gestione, nonché l'esattezza e la chiarezza dei dati contabili esposti nei relativi prospetti, accertato il permanere della continuità aziendale, nei limiti e con le precisazioni che precedono, esprime parere favorevole all'approvazione del Bilancio dell'esercizio 2018 predisposto dal Comitato Direttivo, con raccomandazione di proseguire con l'attuazione del processo di riequilibrio, di cui si è innanzi esposto, riservandosi ogni e opportuna verifica in ordine al permanere del requisito di continuità aziendale"*.

Nel 2019 si è registrato un utile di € 921.505,19.

Nel 2020 si è registrato un utile di € 117.737,18.

Nel 2021 si è registrato un utile di € 126.988,69

Nel 2022 si è registrato un utile di € 192.229,64

Nel 2023 si è registrato un utile di € 301.305,92

A conferma dell'equilibrio economico raggiunto dal Consorzio ASI di Napoli e a seguito di operazioni mirate al risanamento, si è determinata una riduzione del deficit patrimoniale tale da far risultare il Patrimonio Netto pari ad € 7.269.322,81.

Nel corso dell'esercizio finanziario 2024 il Consorzio ha continuato l'attività di definizione di una serie di passività, grazie alle quale è significativamente migliorata la situazione debitoria.

Nel corso del corrente anno tale azione continuerà in modo ancora più marcato con l'obiettivo di raggiungere l'equilibrio economico-finanziario della gestione corrente e di risanamento della situazione pregressa.

Per quanto attiene alle perdite pregresse, le norme transitorie e finali (Art.13 - comma 3) della abrogata L.R. 13 agosto 1998 n. 16, prevedevano *"..la copertura con risorse delle successive leggi di bilancio regionale, sulla base di un piano di consolidamento del debito e della sua rateazione, approvato con delibera della Giunta Regionale, su proposta congiunta dell'Assessore al Bilancio e dell'Assessore all'Industria della Giunta Regionale"*,



nella misura in cui non fossero sanabili con le entrate ordinarie del Consorzio. Si precisa che il Consorzio ASI di Napoli ha regolarmente presentato, nel periodo di vigenza della norma, istanza di adesione all'agevolazione prevista dalla Legge sopracitata, ma allo stato attuale non si è avuto alcun riscontro dalla Regione Campania.

Il piano delle attività elaborato per l'esercizio finanziario 2025, in assenza di interventi di sostegno finanziario da parte degli enti a vario titolo interessati alla realizzazione delle programmate azioni di supporto allo sviluppo industriale nelle aree di competenza del Consorzio ASI di Napoli, non può che essere orientato ad un'implementazione dell'attività ordinaria dell'Ente.

Il programma delle attività di gestione economico-finanziaria

Le azioni programmate per il 2025, peraltro già avviate dal 2015, sono essenzialmente orientate alla razionalizzazione ed all'efficientamento dei processi dell'Ente come condizione per la qualificazione dell'azione istituzionale dello stesso in termini di valorizzazione del patrimonio amministrato e di interazione con le aziende insediate negli agglomerati di propria competenza.

Il patrimonio di aree disponibili, integrato da quelle che si renderanno tali, rappresenta l'*asset* strategico su cui si basa la possibilità di recupero del deficit patrimoniale e dello squilibrio economico finanziario, di cui si è detto in premessa, in assenza di contribuzioni finanziarie da parte degli enti territoriali interessati dallo sviluppo industriale nelle aree di competenza del Consorzio ASI di Napoli, nonché per il mantenimento in equilibrio economico-finanziario della gestione caratteristica dell'Ente e, più in generale, per la sua stessa sopravvivenza, legata essenzialmente alla funzione di localizzazione negli agglomerati di nuove iniziative produttive. In tale contesto, la generazione dei plusvalori necessari per la determinazione dei margini occorrenti per la copertura delle perdite accumulate negli anni antecedenti al 1999, da cui risulta essere sostanzialmente costituito il deficit patrimoniale, non può che avvenire attraverso la produzione di utili di bilancio. Il che non è da ritenersi una violazione dell'obbligo di pareggio di bilancio sancito dall'art. 5, comma 5, della L.R. 6 dicembre 2013, n. 19. Norma che definisce le modalità per la copertura delle perdite accumulate antecedentemente alla sua entrata in vigore, subordinando esplicitamente il ricorso a fondi regionali alla impossibilità di recuperare le stesse con le entrate ordinarie del Consorzio ASI di Napoli.

Per quanto attiene, poi, al fabbisogno finanziario per la realizzazione degli interventi necessari per la infrastrutturazione delle aree oggetto di cessione, in assenza di una politica di contribuzione pubblica, è prevista la assunzione diretta da parte delle aziende assegnatarie degli oneri relativi.

Gli interventi programmati saranno finanziati con fondi pubblici, in mancanza dei quali con stanziamenti di bilancio a valere sulla tariffa di manutenzione o sulla tariffa del SII, per il resto la copertura finanziaria è derivata dal ribaltamento a vario titolo dei costi a carico delle aziende insediate (Tariffa SII e addebito interventi di manutenzione viaria).

Si riportano di seguito gli interventi programmati, raggruppati in base alla modalità di copertura finanziaria, inclusi nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche 2025/2027.

Fonte: Piano triennale opere finanziate con tariffa manutenzioni (Valori in euro)

Codice	Descrizione	Quota lavori 2025
CAI6	Riqualificazione e manutenzione delle infrastrutture esistenti	€ 1.000.000,00
ACE24	Servizi di vigilanza e di controllo degli accessi per l'agglomerato di Acerra, anche mediante utilizzo di droni	€ 350.000,00
NOL11	Interventi di reindustrializzazione e recupero ambientale	€ 350.000,00
NOL12	Servizi di vigilanza e di controllo degli accessi per l'agglomerato di Nola - Marigliano, anche mediante utilizzo di droni.	€ 1.500.000,00
GIU10	Riqualificazione e manutenzione delle infrastrutture esistenti	€ 600.000,00
TER1	Realizzazione infrastrutture a servizio del nuovo insediamento	€ 1.000.000,00
TER2	Servizi di vigilanza e di controllo degli accessi per l'agglomerato di Nola - Marigliano, anche mediante utilizzo di droni.	€ 350.000,00
	TOTALE	€ 5.150.000,00

Fonte: Piano triennale opere finanziate con fondi pubblici (Valori in euro)

Codice	Descrizione	Quota lavori 2025
CAI7	Riqualificazione e manutenzione delle infrastrutture esistenti	€ 1.000.000,00
CAI9	Ampliamento ed adeguamento del centro servizi anche per l'implementazione di nuove attività a servizio dell'agglomerato	€ 3.000.000,00
ACE20	Sistema intermodale area ASI di Acerra e collegamento ferroviario con lo scalo merci di Marcianise	€ 3.000.000,00
ACE25	Riconversione e Riqualificazione industriale del sito ex NGP, in fase di acquisizione	€ 1.000.000,00
ACE26	Riqualificazione e manutenzione delle infrastrutture esistenti	€ 1.000.000,00
ACE27	Completamento ed ammodernamento pubblica illuminazione, mediante implementazione di un sistema di pali intelligenti	€ 1.000.000,00
NOLC1	Interventi di reindustrializzazione e recupero ambientale	€ 10.000.000,00
NOL13	Ampliamento ed adeguamento del centro servizi anche per l'implementazione di nuove attività a servizio dell'agglomerato	€ 3.000.000,00
NOL15	Completamento ed ammodernamento pubblica illuminazione, mediante implementazione di un sistema di pali intelligenti	€ 1.000.000,00
GIU11	Completamento ed ammodernamento pubblica illuminazione, mediante implementazione di un sistema di pali intelligenti	€ 1.000.000,00
POM22	Riqualificazione e manutenzione delle infrastrutture esistenti	€ 1.000.000,00
ARZ3	Riqualificazione e manutenzione delle infrastrutture esistenti	€ 1.000.000,00
ASI..CURA_G	Gestione e manutenzione delle infrastrutture realizzate nell'ambito del progetto ASI..CURA	€ 300.000,00
	TOTALE	€ 27.300.000,00

Fonte: Piano triennale opere finanziate con Partenariato Pubblico Privato (Valori in euro)

Codice	Descrizione	Quota lavori 2025
CAI1	Adeguamento e miglioramento funzionale delle infrastrutture agglomerato di Caivano.	€ 1.000.000,00
CAI10	Recupero Ambientale, bonifica e messa in sicurezza di aree degradate	€ 100.000,00
ACE5	Infrastrutturazione parco industriale TMV - 450.000mq	€ 300.000,00
ACE22	ASI CENTER - Realizzazione del Centro Servizi per l'agglomerato di Acerra	€ 500.000,00
ACE28	Recupero Ambientale, bonifica e messa in sicurezza di aree degradate	€ 100.000,00
NOL3	Opere di urbanizzazione primaria aree ampliamento Nola	€ 3.000.000,00
NOL16	Recupero Ambientale, bonifica e messa in sicurezza di aree degradate	€ 100.000,00
GIU1	Riqualificazione e recupero ambientale e miglioramento funzionale opere e condizioni di sicurezza e di uso	€ 300.000,00
GIU5	Opere di Urbanizzazione per la lottizzazione di un'area di circa 47.000 mq nell'agglomerato ASI di Giugliano	€ 150.000,00
GIU9	Recupero ambientale, bonifica e messa in sicurezza di aree degradate	€ 100.000,00
POM1/2	Intervento di adeguamento della viabilità nei Comuni di Castello di Cisterna, Pomigliano d'Arco e Acerra -	€ 1.353.000,00
POM21	Infrastrutturazione aree di ampliamento	€ 1.000.000,00
POM23	Recupero Ambientale, bonifica e messa in sicurezza di aree degradate	€ 100.000,00
ARZ2	Completamento ed ammodernamento pubblica illuminazione, mediante implementazione di un sistema di pali intelligenti	€ 500.000,00
ARZ4	Recupero Ambientale, bonifica e messa in sicurezza di aree degradate	€ 100.000,00
ASI2	ASI GREEN - Riqualificazione delle aree oggetto di scarichi abusivi di rifiuti	€ 1.000.000,00
ASI5	GIARDINI INDUSTRIALI - Risanamento aree a verdi agglomerati industriali	€ 300.000,00
ASI_RSU.1	Servizio raccolta, trasporto e smaltimento dei RSU agglomerati ASI	€ 8.500.000,00
ASI_RSU.2	Rimozione, trasporto, e smaltimento RSU abbandonati negli agglomerati ASI	€ 500.000,00
Totale		€ 19.003.000,00

Gli effetti economici della gestione operativa

I dati relativi agli effetti economici previsti per la gestione 2025 sono riepilogati in sintesi nel seguente prospetto.

Gestione 2025 (Valori in euro)

Descrizione	Importo	%
Valore della produzione	45.125.714,33	100,00%
Totale costi diretti di produzione	35.779.084,16	79,29%
Totale costi di struttura ^[1]	2.068.425,66	4,58%
Margine Operativo lordo	9.346.630,17	20,71%
Ammortamenti e svalutazione	400.000,00	0,89%
Altri accantonamenti ed oneri	250.000,00	0,55%
Risultato gestione ordinaria	8.696.630,17	19,27%
Saldo gestione finanziaria	2.000,00	0,01%
Risultato ante imposte	8.696.630,17	19,28%
Imposte dell'esercizio	2.519.993,16	5,58%
Risultato di esercizio	6.178.637,01	13,69%

La gestione idrica

Il Consorzio ASI di Napoli eroga servizi idrici alle utenze industriali insediate nei suoi agglomerati, nel quadro dei più generali suoi fini statutari (art. 4, realizzazione e gestione di infrastrutture e servizi di interesse ed uso comune alle aziende insediate), coerenti con le previsioni della legislazione regionale sui Consorzi ASI, sia vigente che previgente (L.R. 19/2013, che all'art. 4, lett. b), precisa che i Consorzi "progettano, realizzano e gestiscono all'interno degli agglomerati industriali gli impianti di depurazione degli scarichi, di trattamento delle acque, le reti idriche di acqua potabile e riciclata, le reti fognanti, i pozzi di attingimento di acqua di falda".

La gestione del servizio idrico e fognario avviene in forma diretta, con approvvigionamento della risorsa idrica potabile dagli acquedotti regionali (Acquedotto Campano ex Casmez, Acquedotto Campania Occidentale A.C.O.) attraverso il concessionario regionale Acqua Campania S.p.A. mediante il ribaltamento in tariffa consortile del costo di acquisto della risorsa idropotabile all'ingrosso con applicazione della tariffa di cui alla deliberazione commissariale n. 333/2003 adeguata con delibere di Comitato Direttivo.

Con l'insediamento degli organi consortili avvenuto ad aprile 2015 è iniziata un'attività finalizzata alla definizione del debito accumulato nel corso degli anni nei confronti dei soggetti fornitori dei servizi idrici ed

² Al netto degli ammortamenti

alla determinazione, secondo le vigenti normative che regolamentano il settore idrico, delle tariffe da applicare agli utenti finali.

Sulla scorta di quanto sopra, si riporta di seguito il Conto Economico previsionale della gestione idrica:

Conto economico previsionale per la Gestione Idrica (Valori in euro)

Descrizione	Importi
RICAVI	5.195.000,00
Fornitura Idrica - Base	3.300.000,00
Fornitura Idrica – Eccedenza	165.000,00
Servizio Fognario	630.000,00
Servizio Depurazione	1.100.000,00
COSTI	3.785.000,00
Fornitura Idrica	2.100.000,00
Servizio Fognario	585.000,00
Servizio Depurazione	1.100.000,00
<i>Manutenzione rete idrica</i>	<i>928.380,67</i>
Margine di Contribuzione SERVIZIO IDRICO	1.410.000,00

Il prospetto precedente rappresenta i parametri utilizzati per le previsioni, relativamente ai valori di acquisto e vendita del periodo.

Si sottolinea che il margine di contribuzione della fornitura idrica non tiene conto dei costi da sostenere per l'efficientamento della rete idrica ritenuto necessario ed indifferibile per consentire la riduzione drastica delle perdite fisiche non più sostenibili.

Per l'anno 2025 è previsto un margine di miglioramento legato alle attività della gestione idrica, in quanto in data 22 novembre 2019, è stato sottoscritto un accordo con la società GORI SpA (Gestore ATO 3 Campania).

Grazie alle condizioni previste nell'accordo è stato possibile ottenere un efficientamento del servizio, mediante l'installazione di nuovi contatori per tutte le utenze (società insediate) presenti negli agglomerati di Nola-Marigliano e Pomigliano d'Arco.

Dai nuovi contatori la lettura è rilevata in modalità remota e i dati vengono gestiti dalla Gori SpA, per conto del Consorzio ASI di Napoli, in tempo reale e fatturati con cadenza mensile alle società.

Questa nuove modalità operative di gestione del servizio hanno ridotto drasticamente sia le perdite registrate negli anni passati, che i tempi di fatturazione verso le imprese.

La gestione degli interventi di manutenzione

L'attività si riferisce prevalentemente alla gestione delle manutenzioni delle infrastrutture viarie degli agglomerati e delle connesse aree destinate a servizi e a verde.

Gli interventi di manutenzione delle infrastrutture degli agglomerati programmate per il 2025 sono riportati nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche 2025-2027.

Il ribaltamento alle aziende dei costi relativi alle attività manutentive programmate si rende necessario in assenza di specifica contribuzione da parte degli enti partecipanti al Consorzio ASI di Napoli.

Sulla scorta di quanto previsto dal decreto n. 92 del 27.12.2019, tali oneri, sono oggetto di ribaltamento alle aziende insediate.

Il conto economico della gestione rappresenta gli effetti economici, sul Piano Economico del 2025 e degli interventi previsti nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche 2025-2027.

Conto economico previsionale per la Gestione delle Manutenzioni 2025 (Valori in euro)

Descrizione	Importo
RICAVI	2.500.000,00
Manutenzione Viabilità Agglomerati	2.500.000,00
COSTI	2.300.000,00
Manutenzione Ordinaria e Straordinaria Viabilità	2.300.000,00
Margine di Contribuzione SERVIZIO MANUTENZIONI	200.000,00

La ricognizione delle condizioni delle infrastrutture oggetto della gestione consortile, caratterizzata da un forte livello di degrado correlato alla vetustà delle stesse, ha portato il Consorzio ASI di Napoli per la prima volta ad un programma manutentivo a lungo periodo, richiamato nel piano triennale delle opere, che fornisce i dettagli di tale situazione, in termini di fabbisogno di interventi infrastrutturali.

In base alle convenzioni stipulate con le aziende insediate, gli interventi di manutenzione sono programmati dal Consorzio ASI di Napoli e rappresentati in un bilancio delle manutenzioni sulla base del quale avviene il ribaltamento di costi alle aziende insediate.

A tal proposito è stato previsto un cronoprogramma per la manutenzione ordinaria e/o straordinaria e per l'esecuzione di interventi delle reti viarie degli agglomerati industriali di competenza dell'Ente.

È da evidenziarsi che, nonostante sia stata introdotta una programmazione che ottimizzi gli interventi manutentivi, gran parte delle aziende continua a non versare le proprie quote a copertura delle somme anticipate dall'Ente sulla base di contestazioni riguardo alla qualità del servizio fornito negli anni di competenza, nonché, in alcuni casi, l'utilizzo non esclusivo delle stesse infrastrutture da parte delle imprese, in quanto destinate di fatto alla viabilità comunale o intercomunale.

La gestione dei lotti

L'attività di gestione delle aree riguarda:

- la valutazione dei progetti di impianti industriali, di loro ampliamenti, adeguamenti e di costruzioni annesse per il rilascio di nulla-osta tecnico amministrativi;
- la vigilanza sul rispetto degli obblighi previsti dalle convenzioni sottoscritte dalle aziende insediate e dei vincoli di natura tecnico amministrativa stabiliti dal PRT;
- la gestione delle aree non ancora assegnate, nonché di quelle oggetto di revoca alle imprese assegnatarie inadempienti e di quelle oggetto di esproprio.

Si tratta di un'attività corrente, la cui gestione fornisce normalmente un contributo significativo alla copertura dei costi di struttura, ed in particolare del costo del personale, impegnato - in parte consistente - nelle attività istituzionali direttamente ed indirettamente collegate alla gestione di tale servizio.

Tale attività strategica, è condizionata da un intervento di qualificazione dei procedimenti amministrativi in termini di qualità e tempestività della risposta all'utenza, di cui si è detto nella parte introduttiva, finalizzata a rendere efficiente ed efficace l'azione della struttura nei rapporti con le aziende per quello che attiene ai tempi di risposta alle istanze inoltrate, nonché al costante monitoraggio dello stato di regolarità degli insediamenti, con l'obiettivo di pervenire in tempi brevi alla regolarizzazione di tutte le posizioni anomale, con recupero a carico della aziende dei costi generati all'Ente dalle iniziative condotte in violazione dei termini convenzionali. Nell'esercizio 2025 ci si attende da tale attività un contributo rilevante alla copertura dei costi di struttura.

Il conto economico previsionale dell'attività è rappresentato nel prospetto seguente.

Conto economico previsionale per la Gestione lotti (Valori in euro)

DESCRIZIONE	IMPORTO
RICAVI	1.539.250,00
Corrispettivi Pratiche Tecniche	195.000,00
Corrispettivi Pratiche Amministrative	215.000,00
Convenzioni	890.000,00
Corrispettivi Elaborati grafici	250,00
Canoni Servitù, Comodati e Indennità di occupazione	86.000,00
Partecipazione bandi di assegnazione e gare	71.000,00
Atri ricavi e proventi	82.000,00
COSTI	36.600,00
Canone servitù e attraversamenti ferroviari	500,00
Polizze RCT Agglomerati	2.100,00
Elettricità Agglomerati	34.000,00
Margine di Contribuzione SERVIZIO GESTIONE LOTTI	1.502.650,00

La cessione delle aree

Rappresenta l'attività principale del ciclo di sviluppo degli insediamenti industriali, i cui proventi devono reintegrare i costi sostenuti dall'Ente per l'intero ciclo che, oltre all' acquisizione delle aree, prevede tutti gli interventi per renderle idonee agli insediamenti.

A tal riguardo si precisa che dall'insediamento degli organi consortili sono stati pubblicati nel 2015, nel 2016 e nel 2017 tre bandi di assegnazione di suoli per i quali sono pervenute istanze per la richiesta di 1.538.812 metri quadrati con la creazione di 2.616 nuovi posti di lavoro. Il prospetto che segue riporta per singolo agglomerato i metri quadrati richiesti ed i ricavi che il Consorzio genererà dalla relativa vendita:

Ricavi aree

DATI BANDI ASSEGNAZIONE	AGGLOMERATI						IMPORTI
	ACERRA	CAIVANO	GIUGLIANO	CAF	NOLA	TERZIGNO	TOTALI
Mq Disponibili	553.698	116.209	45.000	38.896	567.843	145.463	1.467.109
Ricavi di vendita totali €	24.221.880,00	8.134.630,00	2.700.000,00	3.889.600,00	20.271.995,10	11.637.040,00	70.855.145,10
Percentuale di vendita quota	33%	33%	30%	33%	100%	100%	TOTALE
Ricavi di vendita 2025 €	7.993.220,40	2.684.427,90	810.000,00	1.283.568,00	20.271.995,10	11.637.040,00	44.680.251,40

I ricavi complessivi che l'Ente registrerà per la vendita dei suoli ammonteranno ad euro € **70.855.145,10**.

L'intera cessione delle aree avverrà presumibilmente nel corso del triennio 2025-2027.

Il prospetto di seguito riportato rappresenta in dettaglio, per ciascun agglomerato interessato, i parametri per la determinazione dei corrispettivi di vendita utilizzati per l'elaborazione delle previsioni riportate nel conto economico previsionale. I ricavi da cessione lotti sono stati suddivisi in due macrocategorie: **cessioni a seguito di partecipazione bando e cessioni per richiesta di ampliamenti**.

I dati relativi ai ricavi sono riportati di seguito imputando a ciascuna annualità una percentuale di vendita così distinta per i diversi agglomerati:

- Acerra 33 %
- Caivano 33 %
- Giugliano – Qualiano 30 %
- Nola – Marigliano 100 %
- Arzano 33%
- Terzigno 100%

I ricavi previsti per l'anno 2025 ammontano ad € 44.680.251,40.

A seguire si riportano i dati relativi ai costi di acquisizione delle aree e di infrastrutturazione delle stesse in base ai seguenti parametri:

- Costo esproprio aree non di proprietà € 26,00 mq;
- Costo indennità occupazione aree Giugliano € 21,00 mq;
- Costo infrastrutturazione € 32,50 mq;

Il costo di acquisto dei suoli sarà pari ad euro 19.669.459,50

Si precisa che i costi per la realizzazione delle infrastrutture, su cui realizzare tali opere per l'agglomerato Nola-Marigliano, e per le aree PIP Terzigno, visto che gli altri agglomerati risultano già infrastrutturati, ammonta ad € 15.000.000,00 di cui € 9.000.000,00 (OO.PP. – NOL3) ed € 6.000.000,00 (OO.PP. – TER1) così ripartita negli esercizi 2025-2027 così come segue:

- Anno 2025: € 4.000.000,00
- Anno 2026: € 5.000.000,00
- Anno 2027: € 6.000.000,00

Le previsioni della tempistica di sostenimento dei costi sono state sviluppate considerando che i suoli che inizialmente saranno assegnati riguardano un'area dell'agglomerato di Nola in parte infrastrutturata.



Espropri e indennità* Anno 2025

DATI	AGGLOMERATO					IMPORTI
	CAIVANO	GIUGLIANO	NOLA	CAF	TERZIGNO	TOTALI
Agglomerati						
Mq da espropriare/indennizzare	68.387	42.937	432.025	37.978	145.463	658.403
Costo totale espropri/indennità	€ 1.778.062,00	€ 901.677,00	€ 11.232.650,00	€ 987.428,00	€ 3.782.038,00	€ 18.681.855,00
				Costi accessori		**€ 987.604,50
				TOTALE		€ 19.669.459,50

In via prudenziale per gli espropri da effettuarsi negli agglomerati industriali è stato previsto un ulteriore importo di **€ 987.604,50 pari a 1,50 €/mq (uno) per eventuali contenziosi che potrebbero insorgere con i rispettivi proprietari. Di tale presunto costo si è tenuto conto nello sviluppo del piano economico inerente la cessione delle aree.

Dall'analisi dei dati fin qui rappresentati è, pertanto, possibile definire l'utile che l'Ente registrerà dopo aver completato la vendita dell'aree in ampliamento e di quelle richieste dai bandi di assegnazione:

I ricavi della vendita delle aree – piano pluriennale (Valori in euro)

GESTIONE ALMPLIAMENTI ED ASSEGNAZIONI – Piano generale	
Ricavi Cessione suoli	70.855.145,10
Totale Ricavi	70.855.145,10
Espropri/Indennità	18.681.855,00
Costi per contenzioso	987.604,50
Costi infrastrutture	15.000.000,00
Totale Costi	65.569.459,50
Utile	36.185.685,60

Conto economico previsionale per l'assegnazione delle Aree Anno 2025 (Valori in euro)

DESCRIZIONE	IMPORTI
RICAVI	35.931.607,73
Cessione Suoli	44.680.251,40
Variazioni rimanenze	-8.748.643,67
COSTI	23.669.459,50
Costi acquisizione e mantenimento Aree	18.681.855,00
Costi per contenzioso	987.604,50
Costi infrastrutture (NOL3 – TER1 – LL.PP.)	4.000.000,00
Margine di Contribuzione SERVIZIO ASSEGNAZIONE AREE	12.262.148,23



CONTO ECONOMICO 2025

Conto Economico previsionale 2025 (Valori in euro)

CONTO/SOTTOCONTO		RICAVI/COSTI
A VALORE DELLA PRODUZIONE		45.125.714,33
1	Ricavi delle vendite e prestazioni	53.792.358,00
a	Ricavi delle vendite	44.680.251,40
b	Ricavi delle prestazioni	9.112.106,60
2	Variazioni rimanenze	-8.748.643,67
a	Rimanenze iniziali	-19.669.459,50
b	Rimanenze finali	10.920.815,83
5	Altri ricavi e proventi	82.000,00
B COSTI DELLA PRODUZIONE		36.429.084,16
6	Costi materie, prime, sussidiarie,	27.631.459,50
a	Acquisti di produzione	23.601.459,50
b	Costi di infrastrutturazione	4.000.000,00
c	Bonifica aree da assegnare	10.000,00
e	Materiali di consumo	10.000,00
g	Altri acquisti	10.000,00
7	Costi per servizi	6.079.199,00
a	Prestazioni ed altri servizi generali	5.793.199,00
n	Emolumenti amministratori	220.000,00
t	Compensi collegio sindacale	66.000,00
9	Costi per il personale	2.068.425,66
a	Salari e stipendi	1.238.867,13
b	Oneri sociali	375.535,70
c	Trattamento di fine rapporto	201.145,35
e	Altri costi	252.877,48
10	Ammortamento e svalutazioni	400.000,00
a	Ammortamento immobili Immateriali	10.000,00
b	Ammortamento immobili materiali	110.000,00
d	Svalutazione crediti attivo circolante	280.000,00
13	Altri accantonamenti	200.000,00
14	Oneri diversi di gestione	50.000,00
	Differenza tra Valore e Costi produzione	8.696.630,17
C PROVENTI E ONERI FINANZIARI		2.000,00
16	Altri proventi finanziari	53.000,00
d	Proventi diversi	53.000,00
17	Interessi e oneri finanziari	-51.000,00
d	Interessi e oneri finanziari diversi	-51.000,00
	Risultato prima delle imposte	8.698.630,17
22	Imposte dell'esercizio	2.519.993,16
23	Utile (perdita) dell'esercizio	6.178.637,01



PIANO ECONOMICO 2025

Piano Economico per segmento di attività 2025 (Valori in euro)

DESCRIZIONE	IMPORTI
RICAVI	35.931.607,73
Cessione Suoli	44.680.251,40
Variazioni rimanenze	-8.748.643,67
COSTI	23.669.459,50
Costi acquisizione e mantenimento Aree	18.681.855,00
Costi per contenzioso	987.604,50
Costi infrastrutture (NOL3 - LL.PP.)	4.000.000,00
Margine di Contribuzione SERVIZIO ASSEGNAZIONE AREE	12.262.148,23

Descrizione	Importi
RICAVI	5.195.000,00
Fornitura Idrica - Base	3.300.000,00
Fornitura Idrica - Eccedenza	165.000,00
Servizio Fognario	630.000,00
Servizio Depurazione	1.100.000,00
COSTI	3.785.000,00
Fornitura Idrica	2.100.000,00
Servizio Fognario	585.000,00
Servizio Depurazione	1.100.000,00
<i>Manutenzione rete idrica</i>	<i>928.380,67</i>
Margine di Contribuzione SERVIZIO IDRICO	1.410.000,00

Descrizione	Importo
RICAVI	2.500.000,00
Manutenzione Viabilità Agglomerati	2.500.000,00
COSTI	2.300.000,00
Manutenzione Ordinaria e Straordinaria Viabilità	2.300.000,00
Margine di Contribuzione SERVIZIO MANUTENZIONI	200.000,00



DESCRIZIONE	IMPORTO
RICAVI	1.539.250,00
Corrispettivi Pratiche Tecniche	195.000,00
Corrispettivi Pratiche Amministrative	215.000,00
Convenzioni	890.000,00
Corrispettivi Elaborati grafici	250,00
Canoni Servitù, Comodati e Indennità di occupazione	86.000,00
Partecipazione bandi di assegnazione e gare	71.000,00
Atri ricavi e proventi	82.000,00
COSTI	36.600,00
Canone servitù e attraversamenti ferroviari	500,00
Polizze RCT Agglomerati	2.100,00
Elettricità Agglomerati	34.000,00
Margine di Contribuzione SERVIZIO GESTIONE LOTTI	1.502.650,00

MARGINE DI CONTRIBUZIONE TOTALE SERVIZI	IMPORTO
MARGINE DI CONTRIBUZIONE TOTALE	15.374.798,23



I costi di struttura

Con l'insediarsi degli organi consortili si è puntato ad un potenziamento della produttività dell'intera struttura, attraverso la razionalizzazione dei processi gestionali ed amministrativi.

I costi della Struttura Anno 2025 (Valori in euro)

DESCRIZIONE	IMPORTO
COSTI DI STRUTTURA	4.002.697,24
Servizi generali	1.382.271,58
Consumi	52.000,00
Personale	2.068.425,66
Altri ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti	400.000,00
Altri oneri (imposte, tasse e perdite su crediti)	100.000,00

La composizione dei Costi del personale 2025 (Valori in euro)

DESCRIZIONE	IMPORTI
Retribuzioni lorde	1.238.867,13
Oneri sociali	375.535,70
Trattamento di fine rapporto	201.145,35
Altri costi del personale (assicurazioni, buoni, pasto, etc.)	252.877,48
Totale	€ 2.068.425,66



La gestione finanziaria

Le previsioni economiche della Gestione finanziaria attengono:

- ai proventi derivanti dai saldi attivi dei conti dell'Ente e dalla gestione titoli, da interessi a vario titolo (convenzionali, moratori, etc.) maturati su crediti verso debitori;
- agli oneri finanziari derivanti da oneri per la gestione titoli, da piani di rateizzo di debiti e di rimborso di mutui contratti per la realizzazione di infrastrutture.

La composizione dei Proventi finanziari (Valori in euro)

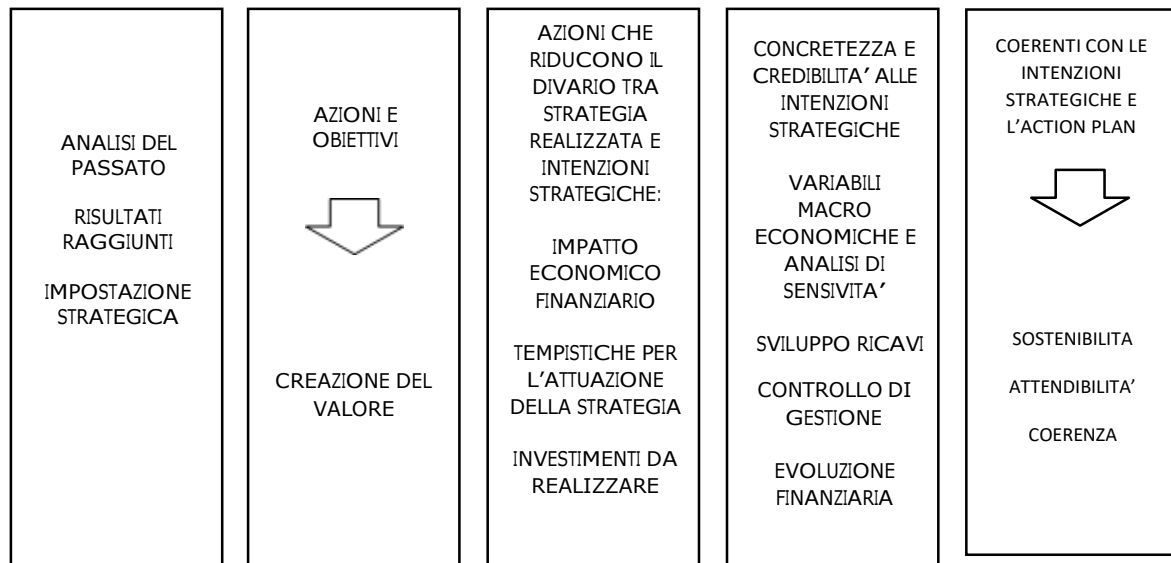
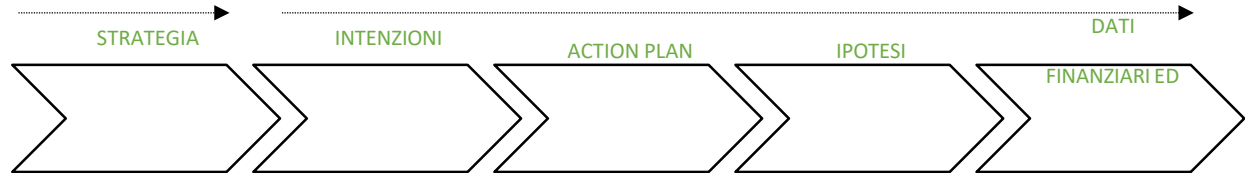
DESCRIZIONE	IMPORTO
Interessi Bancari	45.000,00
Interessi Legali	8.000,00
Totale	53.000,00

La composizione degli Oneri finanziari (Valori in euro)

DESCRIZIONE	IMPORTO
Interessi su mutui	28.000,00
Interessi rateizzi Equitalia	20.000,00
Altri interessi (Mora v/fornitori, da ravvedimento, imposte)	3.000,00
Totale	51.000,00

IERI – OGGI

DOMANI



Il PEF, redatto seguendo i principi indicati nelle premesse e sintetizzati nello schema sopra riportato, presenta un consolidamento economico e finanziario costante dell'Ente prefigura proiezioni coerenti, attendibili e sostenibili rispetto ai fini istituzionali propri del Consorzio.

PIANO FINANZIARIO 2025

I flussi finanziari previsti per l'esercizio 2025 sono derivati, oltre che dai termini di incasso/pagamento tipici dei ricavi e costi rappresentati nel conto economico previsionale e del saldo IVA relativo, da:

- Incassi/riscossioni di crediti/debiti relativi a precedenti esercizi;
- Realizzazione infrastrutture.

Il prospetto seguente rappresenta il concorso dei flussi finanziari prodotti dalla gestione improntata alla riduzione della debitoria pregressa, unitamente a quelli derivanti dalle attività liquide e/o liquidabili.

Piano Finanziario 2025 (Valori in euro)

DESCRIZIONE	IMPORTI
ENTRATE	
Disponibilità liquide iniziali	7.021.714,44
Vendite e prestazioni	61.976.133,97
Altri proventi ordinari	82.000,00
Proventi finanziari	2.000,00
Riscossione crediti inizio esercizio	12.042.286,04
Acconti su cessione aree	1.500.000,00
Finanziamenti per infrastrutture viaria	5.150.000,00
Finanziamenti per infrastrutture idriche	0,00
Finanziamenti pubblici	27.300.000,00
TOTALE	115.074.134,45
USCITE	
Acquisti	19.816.459,50
Servizi	4.163.500,00
Personale	2.068.425,66
Oneri diversi di gestione	50.000,00
Oneri finanziari	51.000,00
Realizzazione infrastrutture aree	4.030.000,00
Pagamento debiti	39.240.980,16
Investimenti gestionali	32.450.000,00
Versamento IVA	10.683.775,97
Versamento II. DD.	2.519.993,16
TOTALE	115.074.134,45
Differenza	0,00