

PARERE DEL COLLEGIO DEI REVISORI AL BUDGET ECONOMICO TRIENNALE ESERCIZI 2024-2025-2026

Il presente parere si riferisce al Budget Economico Triennale 2024-2025-2026 a noi presentato in data 25.09.2023.

Nell'illustrare il presente budget economico triennale si usano gli stessi criteri per la relazione al bilancio, richiamando l'art. 22 c. 3 dello Statuto secondo cui *“nella relazione illustrativa allegata al bilancio devono essere indicati gli specifici corrispettivi che dovranno essere deliberati dal Comune di Verona a copertura di minori ricavi o di maggiori costi relativi ai servizi da erogarsi, a prezzi non remunerativi del costo per l'Azienda, dovendo quest'ultima perseguire il risultato del pareggio economico”*, e si riportano qui di seguito le ipotesi formulate nella predisposizione del budget da parte della direzione Agec al fine di mantenere l'equilibrio economico e finanziario dell'azienda:

1)	Puntuale pagamento da parte dell'Amministrazione Comunale degli stati avanzamento lavori connessi ai progetti PNRR ed in particolare al bando Qualità dell'Abitare	Patrimonio
2)	Continuo accesso a finanziamenti pubblici	Patrimonio
3)	Riduzione delle risorse per la riqualificazione del patrimonio	Patrimonio
4)	Applicazione dell'adeguamento ISTAT agli affitti relativi al canone convenzionato e al libero mercato	Patrimonio
5)	Riduzione dello sconto sulla tariffa nazionale per il servizio di cremazione	Cimiteriale
6)	Concessione tombe di famiglia e aree per edicole private	Cimiteriale
7)	Puntuale applicazione delle procedure di decadenza	Cimiteriale
8)	Rallentamento procedura di estumulazione e di esumazione	Cimiteriale
9)	Rinnovo contratti per i servizi cimiteriali in essere senza opzione aggiornamento ISTAT	Cimiteriale
10)	Mantenimento estensione orari di apertura	Farmacie
11)	Mantenimento della marginalità di acquisto dei farmaci	Farmacie

12)	Mantenimento dei premi di visibilità da parte dei fornitori strategici	Farmacie
13)	Canone ristorazione come da indicazione dell'Amministrazione Comunale (Anni 2024-26 20.345 M€)	Ristorazione
14)	Incasso trimestrale anticipato delle rate del canone del contratto di servizio della ristorazione scolastica	Ristorazione
15)	Utilizzo del massimo numero di ore alle nuove tariffe	Guardiania e sport
16)	Conferma dell'ottimo andamento del settore turismo	VR dall'Alto
17)	Rinnovo del contratto per la gestione della Funicolare di Castel San Pietro (in scadenza nel 2025)	Amministrazione
18)	Applicazione interesse attivo su giacenza liquidità	Amministrazione
19)	Congelamento piano assunzionale previsto e sostituzione di una sola parte del personale cessante	HR
20)	Nessuna distribuzione degli utili	Tutte le aree
21)	Congelamento del progetto di riorganizzazione aziendale	Tutte le aree
22)	Vendita dell'immobile Corte Spagnola nel 2025	Patrimonio

Il parere risponde nell'impostazione, a quanto previsto sulla normativa vigente delle aziende speciali.

Il fascicolo visionato si compone dei seguenti documenti:

- Budget economico triennale esercizi 2024-2025-2026;
- Budget economico per settori 2024-2025-2026;
- Relazione al Budget Economico Triennale 2024-2025-2026;
- Prospetto Fonti Impieghi 2024-2025-2026.

Il Collegio ha visionato il Budget economico triennale nonché la relazione al Budget economico triennale predisposta dalla Presidente del Consiglio di Amministrazione e dal Direttore Generale e, che chiude con una previsione di utili (espressi in migliaia di euro) al netto delle imposte di:

- euro 112 per il 2024;
- euro 85 per il 2025;
- euro 94 per il 2026.

La formulazione del risultato deriva dalla compensazione di settori a marginalità positiva (cimiteriale e Verona dall'Alto) con settori a marginalità negativa (patrimonio, farmacie, ristorazione e museale). Si dà evidenza che il settore immobiliare, nel rispetto della propria attività caratteristica, proseguirà con la riqualificazione del proprio patrimonio (sia immobili propri che in gestione dal Comune) attraverso l'uso principale di contributi ricevuti a vario titolo. Ad oggi il Comune non si è ancora espresso in merito alla richiesta di Agec di azzerare il canone di concessione immobiliare. Come ricordato nei budget degli anni precedenti, l'acquisto del complesso "Case Azzolini" su richiesta del socio Comune di Verona, ha portato ad una forte erosione della liquidità aziendale. Pertanto le riqualificazioni dovranno tener conto della minore liquidità disponibile per salvaguardare l'equilibrio finanziario e non compromettere gli esborsi per la gestione corrente.

Il Budget si fonda sulle seguenti ipotesi economico/finanziarie, che danno una misura del grossissimo sacrificio che AGECE sta affrontando per superare questa situazione.

Tra le ipotesi di rilievo si segnala:

- applicazione adeguamento ISTAT agli affitti relativi al canone convenzionato ed al libero mercato;
- concessione tombe di famiglia ed aree per edicole private;
- rinnovo contratti per servizi cimiteriali in essere;
- congelamento del piano assunzionale in alcuni settori aziendali e la sola parziale sostituzione delle fuoriuscite aziendali;

- congelamento del progetto di riorganizzazione aziendale;
- nessuna distribuzione di utili al socio;
- vendita dell'immobile Corte Spagnola.

Si rimanda alle considerazioni riportate nei paragrafi seguenti in riferimento ai singoli settori.

SETTORE IMMOBILIARE

Come già indicato in premessa, si evidenzia che l'area immobiliare si presume avrà un terzo margine negativo per euro -1.331 nel 2024, per euro -1.434 nel 2025, per euro -1.261 nel 2026.

Il budget di settore recepisce l'indirizzo impartito ad AGECE da parte del Comune di Verona in merito al mancato azzeramento del canone, che in conseguenza ha una ricaduta complessiva sulle iniziative riguardanti gli investimenti dell'area patrimonio. I Revisori evidenziano che il rallentamento del processo di riqualificazione del patrimonio, tramite risorse proprie, si è reso necessario ai fini del pareggio di bilancio, ma prosegue comunque costantemente l'attività di AGECE nella riqualificazione degli immobili principalmente con le risorse finanziate.

Nel triennio 2024-2026 si vedrà un impegno economico e finanziario per un importo stimato nel triennio intorno ai 22.530 euro a carico dell'Azienda, oltre a 14.552 euro di interventi finanziati principalmente dal PNRR. Si segnala che sono venute meno le condizioni per l'accesso al Superbonus 110% e relativo finanziamento delle opere previste.

Prosegue inoltre l'impegno di Agec quale direttore lavori per gli interventi compresi nel "Piano Nazionale per le Città", coperti con fondi statali reperiti dall'Amministrazione Comunale in favore del patrimonio gestito da Agec. Tali interventi, come evidenzia la relazione al budget, sono variabili in relazione allo stato avanzamento lavori e ai finanziamenti di volta in volta disponibili, e richiedono un ingente impegno in termini di predisposizione di progetti e documentazione senza la sicurezza dell'immediata ricaduta sui ricavi.

I Revisori pongono l'attenzione sull'andamento dei costi per utenze, in flessione a partire dall'anno 2025, che si riflettono sui costi per spese condominiali, che in parte rimangono in capo ad AGECE.

Alla luce di quanto esposto, il Collegio dei Revisori suggerisce:

- di continuare il dialogo con il Comune di Verona al fine di estendere l'attuale contratto di servizio in scadenza nel 2036, così da permettere l'allungamento del periodo di ammortamento degli interventi straordinari che darebbe in conseguenza un maggior sollievo economico;
- di effettuare un monitoraggio ed un'analisi costante per quanto riguarda il ritorno economico dell'investimento effettuato riguardante le "Case Azzolini".
- di verificare la contrattualistica di progetti finanziati per evitare squilibri finanziari e responsabilità inaspettate in capo ad Agec;
- di monitorare costantemente l'equilibrio finanziario di settore, in ragione dell'anticipo spese di cui AGECE si farà carico per conto anche degli immobili del Comune;
- di monitorare costantemente la regolarità negli incassi delle spese condominiali da parte dei condomini alla luce degli aumenti significativi previsti sulle forniture delle utenze;
- di procedere quanto prima, nel rispetto del vincolo imposto dal Comune di Verona come da nota P.G. n. 107689 del 15/03/2023 della Direzione Patrimonio del Comune di Verona, alla vendita dell'immobile di Corte Spagnola in modo da dare maggiore sollievo finanziario alla liquidità aziendale.

I Revisori prendono atto del parere rilasciato dal consulente fiscale Dott. Sandro Cerato (protocollo Agec n. 0025185/2022 del 14/11/2022) con il quale ritiene che i contributi del fondo PNRR erogati per il tramite del Comune di Verona sono estranei al campo di applicazione dell'IVA sia nei confronti degli immobili propri sia di quelli in gestione dal Comune di Verona.

SETTORE CIMITERIALE

Per il triennio si ipotizza un aumento dei volumi rispetto al triennio precedente.

Nel 2024 i ricavi previsti per il complesso dei servizi cimiteriali sono pari ad euro 8.577; per l'anno 2025 i ricavi sono pari ad euro 8.812 mentre per l'anno 2026 i ricavi sono pari ad euro 8.857.

I fattori che determinano tali aumenti sono i seguenti:

- concessione di 24 tombe di famiglia nel corso del triennio;
- prosecuzione del progetto di individuazione dei manufatti in evidente stato di abbandono, ovvero privi delle necessarie condizioni per il mantenimento della concessione, attivando la cosiddetta "procedura di decadenza". Questa attività porterà ad una maggiore disponibilità di manufatti e ad un incremento dei ricavi per effetto della riconcessione degli stessi per tutto il triennio;
- concessione di alcuni manufatti di pregio (un'area da 100k nel 2024, un'edicola da 300k nel 2025, un'area da 100k nel 2026);
- revisione della tariffa di cremazione tramite la riduzione dello sconto sulla tariffa nazionale per i residenti del Comune di Verona e della Provincia.

I Revisori prendono atto delle ipotesi sopra descritte e non si rilevano particolari criticità dal punto di vista economico e finanziario.

SETTORE FARMACIE

Il bilancio economico di previsione 2024-2025-2026 per il settore evidenzia una sostanziale stabilità a livello di volumi di vendita per la stima di un minore potere d'acquisto delle famiglie rispetto alle ipotesi formulate nei budget precedenti.

Il settore chiude con un terzo margine negativo per euro 157 per il 2024, euro 153 per il 2025 e euro 130 nel 2026.

Nell'ottica di privilegiare maggiormente la connotazione di farmacia dei servizi, AGECE per il triennio prevede di mantenere l'estensione degli orari di apertura e di mantenere la marginalità sull'acquisto dei farmaci in una media generale pari a circa il 40% tra prodotti a "vendita libera" e "prodotti da ricetta".

Il Collegio dei Revisori prende atto che attualmente non è possibile rinegoziare, senza dare avvio ad un contenzioso, il contratto di mutuo Dexia.

SETTORE RISTORAZIONE SCOLASTICA, EVENTI E MUSEI

Il Collegio dei Revisori evidenzia che la gestione caratteristica risulta negativa (in migliaia di euro) al terzo margine di euro -923 per il 2024, di euro -970 per il 2025 e di euro -1.010 per il 2026.

Ristorazione e servizi ausiliari scolastici

L'area chiude con un margine negativo di euro -1.154 per il 2024, negativo di euro -1.191 per il 2025 e negativo di euro -1.232 per il 2026.

I Revisori suggeriscono, di proseguire nel dialogo con l'Amministrazione Comunale che già si è fatta promotrice di un aumento del canone che consente non tanto di raggiungere l'equilibrio di settore, comunque in perdita, quanto un sollievo economico all'area, anche in ragione dell'incremento dei prezzi delle derrate alimentari, del prezzo del pasto veicolato e dei costi del personale. Ad oggi risulta solamente un impegno non formalizzato contrattualmente da parte del Comune di Verona per tale adeguamento del canone di servizio.

Il 2024 beneficerà a pieno del processo di riorganizzazione del servizio iniziato nel 2023 e che vede affidare a ditta esterna la gestione, con produzione in loco del pasto, delle cucine di 13 scuole statali in cui attualmente opera personale dell'azienda.

I Revisori raccomandano di monitorare a consuntivo l'effettivo beneficio economico e la qualità del servizio.

È confermata la previsione di pagamento anticipato trimestrale della fattura per la ristorazione emessa nei confronti del Comune di Verona.

Verona dall'Alto.

Il settore include la Funicolare che arriva a Castel S. Pietro e la Torre dei Lamberti. Il settore prevede un terzo margine positivo su tutto il triennio (euro 476 per il 2024, euro 459 per il 2025 ed euro 449 per il 2026) per la conferma dell'ottimo andamento del settore turismo.

I Revisori prendono atto delle previsioni positive sul turismo e raccomandano il rinnovo del contratto con il Comune in scadenza nel 2025 per la gestione della Funicolare di Castel San Pietro come da ipotesi.

Servizi di custodia e guardiana presso impianti sportivi, uffici comunali e siti museali

Il bilancio economico di previsione triennale per il settore chiude con terzo margine in perdita di euro -245 per il 2024, euro -239 per il 2025 ed euro -227 per il 2026.

L'applicazione delle nuove tariffe rinegoziate con il Comune di Verona nel corso del 2021 ha consentito di contenere la perdita rispetto agli esercizi precedenti, anche se non consente ancora di coprire l'interezza dei costi diretti di Agec. Si ricorda che nell'ambito delle risorse umane impiegate tale settore rappresenta un ammortizzatore occupazionale non completamente valorizzato dal Comune.

I Revisori suggeriscono per il futuro di concordare con il Comune una tariffa oraria che consenta quantomeno la copertura salariale del personale e/o altre forme di servizio.

CONCLUSIONI

Il Collegio dei Revisori rimanda a quanto esposto per ogni singola area, richiamando in generale l'attenzione sulla necessità del raggiungimento del *break-even* per singolo settore.

SITUAZIONE FINANZIARIA AZIENDALE

Il rapporto fonti-impieghi è equilibrato dalla parte degli impieghi, per un importo di circa euro 6.500 nel 2024, per un importo di circa euro 4.200 il 2025 e per un importo di circa euro 4.300 nel 2026.

Il Collegio dei Revisori richiama l'attenzione sullo squilibrio finanziario tra fonti e impieghi previsto nel triennio. Dato che AGECE anticiperà con proprie risorse i costi per la riqualificazione immobiliare e solo successivamente riceverà i rimborsi previsti, i Revisori raccomandano massima attenzione e prudenza sulla gestione degli esborsi e degli incassi per salvaguardare l'equilibrio finanziario aziendale al fine di ottemperare agli impegni della gestione corrente. A tale riguardo si

suggerisce, anche derogando al congelamento della riorganizzazione del personale, di procedere quanto prima alla nomina di un dirigente dell'area Amministrazione Finanza e Controllo, che svolga la funzione di direttore finanziario con relative assunzioni di responsabilità.

Il budget triennale precedente prevedeva, per dare maggior sollievo finanziario, la vendita nel 2024 dell'immobile di Corte Spagnola; attualmente tale vendita è prevista nell'anno 2025. I Revisori consigliano, rispettando il vincolo imposto dal Comune di Verona come da nota P.G. n. 107689 del 15/03/2023 della Direzione Patrimonio del Comune di Verona, di procedere alla vendita anche prima del termine previsto in modo da dare maggiore sollievo finanziario alla liquidità aziendale.

Il Collegio dei Revisori, in linea con quanto indicato nelle relazioni al budget precedenti, invita ad attenzionare costantemente i fattori che possono determinare gli squilibri finanziari:

- le opere ordinarie e straordinarie a favore del patrimonio immobiliare (riatti e rifacimento parti comuni);
- l'aumento costi per energia e gas;
- l'aumento del costo per le derrate alimentari;
- l'importo delle rate del mutuo acceso per l'acquisto del ramo d'azienda farmacie;
- l'aumento del costo del personale per il rinnovo dei contratti.

Poiché AGEC ha scarsa possibilità di agire a livello di ricavi in quanto svolge molti servizi a carattere sociale e quindi non remunerati a prezzo di mercato e poiché i costi invece aumentano costantemente, il Collegio dei Revisori evidenzia la necessità di individuare con il Socio ulteriori elementi che consentano l'equilibrio sia economico che finanziario al fine di evitare situazioni di criticità in particolare nell'ambito immobiliare quantomeno la riduzione del canone di concessione, se non il relativo azzeramento. Mentre nel settore ristorazione scolastica si evidenzia che il Comune dovrebbe riconoscere, con un accordo tempestivo e ben definito, un adeguamento del canone agli aumenti dei prezzi riscontrati sulle forniture di derrate e sul servizio esterno.

I Revisori raccomandano di proseguire con il monitoraggio mensile dell'andamento economico e finanziario, oltre a una costante verifica del buon esito dei lavori finanziati ed il conseguente incasso previsto.

Infine, il Collegio dei Revisori tiene a precisare l'obbligatorietà, entro la fine del triennio, della redazione del bilancio di sostenibilità (Bilancio ESG) per le aziende che rientreranno in alcuni parametri (soglie di fatturato, di patrimonio e di numerosità dei dipendenti). AGECE, ad oggi, rientra tra le aziende oggetto di tale obbligo e pertanto il Collegio dei Revisori suggerisce una preventiva organizzazione da parte dell'azienda al fine di adempiere regolarmente a tale nuovo obbligo.

Verona, 04 ottobre 2023.

Dott. Carlotti Alessandro

Dott.ssa Capra Maria Eleonora

Dott. Verga Davide