

PARERE DEL COLLEGIO DEI REVISORI AL BUDGET ECONOMICO TRIENNALE ESERCIZI 2025-2026-2027

Il presente parere si riferisce al Budget Economico Triennale 2025-2026-2027a noi presentato in data 01.10.2024 e inviato in data 03.10.2024.

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:

	Descrizione	Tipologia	Funzione
1)	Puntuale pagamento da parte dell'Amministrazione Comunale degli stati avanzamento lavori connessi ai progetti PNRR ed in particolare al bando Qualità dell'Abitare (PINQUA)	Finanziario	Patrimonio
2)	Continuo accesso a finanziamenti pubblici	Economico/Finanziario	Patrimonio
3)	Riduzione delle risorse AGECE per la riqualificazione del patrimonio	Economico/Finanziario	Patrimonio
4)	Utilizzo del contributo in conto capitale di 1,5 M€ del Comune di Verona a favore di AGECE per riatti straordinari	Economico/Finanziario	Patrimonio
5)	Posticipo pagamento canone immobiliare anno 2024 e 2025 al 2028	Finanziario	Patrimonio
6)	Applicazione dell'adeguamento ISTAT agli affitti relativi al canone convenzionato e al libero mercato	Economico/Finanziario	Patrimonio
7)	Vendita complesso Corte Spagnola (2026)	Finanziario	Patrimonio
8)	Concessione tombe di famiglia e aree per edicole private	Economico/Finanziario	Cimiteriale
9)	Ripresa delle procedure di esumazione a partire dal 2026	Economico/Finanziario	Cimiteriale
10)	Puntuale applicazione delle procedure di decadenza	Economico/Finanziario	Cimiteriale
11)	Mantenimento estensione orari di apertura	Economico/Finanziario	Farmacie
12)	Mantenimento dei premi di visibilità da parte dei fornitori strategici	Economico/Finanziario	Farmacie

	Descrizione	Tipologia	Funzione
13)	Volumi di vendita costanti	Economico/Finanziario	Farmacie
14)	Congelamento progetto rinnovo immagine farmacie	Economico/Finanziario	Farmacie
15)	Incasso semestrale anticipato nei mesi di Dicembre e Giugno del canone di ristorazione scolastica e servizi ausiliari per tutto il biennio (2025-26) e mantenimento dell'importo al valore attuale (20.345k€)	Finanziario	Ristorazione
16)	Congelamento progetto riqualificazione cucine	Economico/Finanziario	Ristorazione
17	Utilizzo del massimo numero di ore contrattualmente disponibili alle nuove tariffe tabellari	Economico/Finanziario	Guardiania Musei e sport
18)	Rinnovo dei contratti di guardiania museale e supporto agli impianti sportivi con adeguamento delle tariffe orarie ai nuovi minimi tabellari	Economico/Finanziario	Guardiania Musei e sport
19)	Rinnovo contratto di Gestione della Funicolare di Castel San Pietro	Economico/Finanziario	VR dall'Alto
20)	Conferma dell'andamento del settore turismo e dei flussi turistici in ingresso alle attrazioni gestite	Economico/Finanziario	VR dall'Alto
21)	Congelamento piano delle assunzioni previsto, limitazione delle progressioni di carriera a quelle indispensabili e sostituzione di parte del personale cessante	Economico/Finanziario	HR
22)	Mantenimento dei sistemi di incentivazione e premiali in linea con quelli attuali	Economico/Finanziario	HR
23)	Minima ripresa del progetto di riorganizzazione aziendale	Economico/Finanziario	Tutte le funzioni
24)	Nessuna distribuzione degli utili	Finanziario	Tutte le funzioni

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

Il fascicolo visionato si compone dei seguenti documenti:

- Budget economico 2025-2026-2027;
- Budget economico per settori 2025-2026-2027;
- Relazione al Budget Economico 2025-2026-2027;
- Bilancio comparato;
- Prospetto Fonti Impieghi 2025-2026-2027;
- Tabella degli ammortamenti;
- Tabella numerica del personale.

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 123 per il 2025;
- euro 173 per il 2026;
- euro 135 per il 2027.

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.

Il budget triennale 2025-2026-2027, pur sostenendosi dal punto di vista economico, sottolinea le criticità a livello finanziario, che sarà ancora più evidente nell'annualità 2026 e con riflessi anche nel 2027.

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. In aggiunta, per la riqualificazione delle unità immobiliari attraverso il progetto Pinqua, relativo al PNRR, Agec si trova a dover anticipare le spese che solo in un secondo momento verranno rimborsate al Comune di Verona dal Ministero. Ad oggi le ipotesi di accordo con il Comune di Verona per l'anticipo semestrale del canone contratto ristorazione e servizi ausiliari e il posticipo del canone servizi immobiliari al 2028 sono tra i principali sollievi inseriti a budget in grado di garantire la stabilità finanziaria dell'azienda. I Revisori raccomandano la formalizzazione di tali previsioni a supporto della veridicità del budget.

L'ipotesi di legge che prevede di erogare ai soggetti attuatori come Agec un anticipo del 90% sui lavori da eseguire per il PNRR, ad oggi ancora in fase di approvazione, consentirebbe di stabilizzare la situazione finanziaria.

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

Tra le ipotesi di rilievo rispetto a quelle dell'anno precedente si segnala:

- l'incasso anticipato semestrale del canone per il servizio di ristorazione scolastica, e la puntualità del pagamento da parte dell'amministrazione comunale nei mesi di Dicembre e Giugno precedenti l'inizio del semestre;
- il posticipo del pagamento del canone immobiliare relativo all'anno 2024 e 2025 all'annualità 2028;
- il riconoscimento immediato delle quote relative agli stati di avanzamento lavori rendicontati di volta in volta e ricevuti dal Comune di Verona da parte del Ministero competente, per il progetto PINQUA;
- il contributo di 1,5 M€ destinato a riatti straordinari su immobili di proprietà del Comune di Verona a Gennaio 2025;
- la vendita dell'immobile di vicolo Corte Spagnola nel corso del 2026, i cui proventi saranno impiegati in interventi di miglioria sul restante patrimonio immobiliare residenziale, in conformità a quanto indicato dalla Direzione Patrimonio del Comune di Verona. I fabbricati oggetto degli interventi sono stati individuati nei complessi di via IV Spade/via Pellicciai, di via Cesare Battisti e di Corso Porta Nuova, tutti di proprietà di AGECE. Gli interventi su questi fabbricati prenderanno avvio dopo la vendita del complesso di 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 -1.465 nel 2025, -1.580 nel 2026, -1.681 nel 2027.

Il budget di settore recepisce l'indirizzo impartito ad AGEC da parte del Comune di Verona in merito al mancato azzeramento del canone, che di conseguenza ha una ricaduta complessiva sulle iniziative riguardanti gli investimenti dell'area patrimonio. Inoltre, il budget di settore risente degli ammortamenti contabilizzati sulla durata del contratto di gestione dei servizi immobiliari, in scadenza nell'anno 2036.

I Revisori evidenziano che il rallentamento del processo di riqualificazione del patrimonio, tramite risorse proprie, si è reso necessario ai fini dell'equilibrio finanziario, ma prosegue comunque costantemente l'attività di AGEC nella riqualificazione degli immobili principalmente con le risorse finanziate.

Nell'anno 2025 si vedrà un impegno economico e finanziario per un importo stimato intorno ai 4.766 euro a carico dell'Azienda di cui 2.970 per manutenzioni ordinarie e 1.796 per interventi straordinari, mentre sono stimati interventi per euro 13.413 finanziati principalmente dal PNRR.

Nell'anno 2026 si vedrà un impegno economico e finanziario per un importo stimato intorno ai 5.616 euro a carico dell'Azienda di cui 2.650 per manutenzioni ordinarie e 2.966 per interventi straordinari, mentre sono stimati interventi per euro 3.366 finanziati principalmente dal PNRR.

Nell'anno 2027 si vedrà un impegno economico e finanziario per un importo stimato intorno ai 6.470 euro a carico dell'Azienda di cui 2.660 per manutenzioni ordinarie e 3.810 per interventi straordinari.

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.

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 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 applicare gli aumenti consentiti dalle leggi e dai regolamenti ai canoni di locazione;
- di ricevere quanto prima dal Comune la conferma ufficiale del pagamento posticipato del pagamento dal canone di concessione;
- di monitorare costantemente la regolarità negli incassi del settore, anche alla luce della modifica delle coordinate bancarie e del mancato utilizzo del Pago PA da parte di un bacino di utenti.

SETTORE CIMITERIALE

Nel triennio sono ipotizzati i seguenti ricavi: per l'anno 2025 euro 8.067; per l'anno 2026 euro 8.142; per l'anno 2027 euro 8.072. Come si apprende dal documento di budget, *“per le attività cimiteriali e di cremazione è stato previsto un triennio in condizioni di mortalità ordinaria o addirittura in lieve calo. La tendenza alla diminuzione della mortalità si è registrata nel periodo post pandemico e si protrarrà presumibilmente per qualche anno”*.

Il settore chiude con un terzo margine di euro 2.259 nel 2025, euro 2.207 nel 2026, euro 2.128 nel 2027.

Tra le ipotesi a supporto della previsione dei ricavi si menzionano:

- concessione delle 24 tombe di famiglia di nuova costruzione, di cui 12 nel 2025, 7 nel 2026 e 5 nel 2027;
- concessione di cinque tombe di famiglia già esistenti;
- concessione di un'area all'anno per edificazione di tombe/edicole.

Gli interventi di carattere straordinario sono stati fortemente contenuti e nel triennio si pensa di dedicare le risorse alla copertura degli uffici che si affacciano sul chiostro dell'ex convento per l'anno 2025, mentre per i due successivi si intende operare su tetto, cupola e campana del cimitero monumentale.

Il budget di settore tiene conto dell'ipotesi di ristrutturazione del forno crematorio per un investimento pari a euro 250, di cui 100 nel 2025 e 150 nel 2026, che dovrebbe aumentarne la vita utile.

Si dà atto che il budget triennale non prende in considerazione il progetto di esternalizzazione del rinnovo e dell'uso del forno per la cremazione a ditta esterna dato che al momento non c'è riscontro dall'amministrazione comunale. Nel caso però si decidesse di andare avanti si consiglia di valutare attentamente costi-benefici visto che nel budget si ipotizza un trend in ascesa della cremazione.

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

SETTORE FARMACIE

Il bilancio economico di previsione 2025-2026-2027 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 budget evidenzia un lieve incremento dei ricavi nel triennio, conseguito mediante una migliore marginalità sui prodotti venduti.

Il settore chiude con un terzo margine negativo per euro -425 per il 2025, negativo per euro -328 nel 2026 e negativo per euro -195 nel 2027.

Nell'ottica di privilegiare maggiormente la connotazione di farmacia dei servizi, AGECE nel triennio prevede di mantenere l'estensione degli orari di apertura. La marginalità sull'acquisto dei farmaci che era in una media generale pari a circa il 40% tra prodotti a "vendita libera" e "prodotti da ricetta" scenderà al 37% a causa dei rincari del prezzo dei farmaci.

Il Collegio dei Revisori prende atto che attualmente non è possibile rinegoziare, senza dare avvio ad un contenzioso, il contratto di mutuo Dexia, che grava sul margine di settore e allo stesso tempo pone dei forti vincoli all'eventuale indebitamento dell'azienda.

SETTORE RISTORAZIONE, EVENTI E MUSEI

Il Collegio dei Revisori evidenzia che la gestione caratteristica risulta negativa al terzo margine di euro -97 per il 2025, positivo per euro 24 nel 2026, e positivo di euro 33 nel 2027.

La funzione Ristorazione Eventi Musei comprende le seguenti attività economiche:

- Ristorazione e servizi ausiliari (comprende anche i ricavi della concessione terzi dei due Bar Tribunale e Funicolare Castel San Pietro);
- Servizio di Verona dall'Alto (Torre dei Lamberti e Funicolare di Castel San Pietro);
- Servizio di custodia e guardiania presso gli impianti sportivi, supporto uffici comunali e presso siti museali.

La sua performance rimane complessivamente negativa anche se mitigata dal contributo di Verona dall'Alto.

Ristorazione e servizi ausiliari

L'area chiude con un margine negativo di euro -439 per il 2025, euro -457 nel 2026 e euro -497 nel 2027.

I Revisori nel dialogo con l'Amministrazione Comunale, raccomandano di farsi dare rassicurazioni formali sulla fatturazione ed incasso semestrale anticipato nel 2025 e 2026 al fine di avere quel sollievo necessario per il raggiungimento dell'equilibrio finanziario complessivo.

Per tutto il triennio Agec ha ipotizzato ricavi concordati col Comune per euro 20.345.

I maggiori costi sono quelli legati al pasto veicolato stimati in euro 7.614 per il 2025, euro 7.730 per il 2026 e euro 7.812 per il 2027 e quello relativo ai lavori dipendenti

e somministrati stimati in euro 8.300, in lieve diminuzione a euro 8.260 nel 2026 e euro 8.230 nel 2027.

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 per euro 546 per il 2025, euro 585 nel 2026 e euro 626 nel 2027 per la conferma dell'ottimo andamento del settore turismo.

I Revisori prendono atto delle previsioni positive sul turismo.

Si prende atto della problematica evidenziata dall'azienda connessa alla Verona Card, che ad oggi non riconosce ad AGECE alcun indennizzo e permette ai possessori l'accesso gratuito alla Torre dei Lamberti, probabilmente precludendo l'accesso di un numero di clienti paganti molto simile al numero dei possessori della Verona Card stessa.

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

Il bilancio economico di previsione annuale per il settore chiude con terzo margine in perdita di euro -204 per il 2025, euro -105 nel 2026 e euro -96 nel 2027.

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.

RIORGANIZZAZIONE AZIENDALE E OTTIMIZZAZIONE DEI COSTI RELATIVI NEL SETTORE RISORSE UMANE

Il Collegio dei Revisori valuta positivamente l'ottimizzazione dei costi per il contenimento della spesa in base ai seguenti obiettivi:

- I lavoratori cessanti con CCNL Gas Acqua saranno sostituiti con nuovi ingressi, mentre quelli con CCNL FFLL saranno sostituiti con personale somministrato;
- è stato previsto il primo step della riorganizzazione aziendale con la selezione e l'assunzione di un dirigente Area Tecnica, mentre sono state temporaneamente congelate altre assunzioni ad integrazione dell'organico;
- sono state limitate le progressioni di carriera a quelle strettamente necessarie al funzionamento delle attività aziendali;
- l'ammontare distribuibile del premio di risultato è stato mantenuto in linea con l'attuale;
- il budget comprende il premio incentivante per le funzioni tecniche previsto dal codice degli appalti in linea con l'attuale;
- è inserita una previsione relativa al progetto Smart Working, che l'azienda sta sviluppando in accordo con le OOSS;
- è inserita la previsione per la selezione del Direttore Generale.

Si da atto che i progetti di riorganizzazione e miglioramento del know-how aziendale sono stati fortemente penalizzati dalla necessaria ricerca del mantenimento dell'equilibrio di bilancio.

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 squilibrato dalla parte degli impieghi, per un importo di circa euro 2.400 nel 2025, euro 746 nel 2026, euro 3.786 nel 2027.

Il Collegio dei Revisori richiama l'attenzione sullo squilibrio finanziario tra fonti e impieghi previsto nel triennio 2025-2027.

In particolare, il Collegio dei Revisori ritiene che i sollievi finanziari ipotizzati nel corso del triennio non siano sufficienti a garantire un equilibrio finanziario prospettico adeguato, specialmente nel mese di aprile 2026.

Si ritiene pertanto fondamentale valutare già da ora, anche in dialogo con il Socio Comune di Verona, eventuali ulteriori azioni che garantiscano all'azienda di far fronte alle obbligazioni correnti e a eventuali situazioni straordinarie ad oggi non preventivabili che potrebbero manifestarsi e causare situazioni di forte squilibrio.

Nelle more del presente parere è stato presentato un emendamento al Decreto Legge Omnibus n. 113/2024 che, qualora approvato, consentirebbe all'azienda di ricevere anticipazioni al 90% degli importi finanziari nell'ambito del PNRR, e sanerebbe le problematiche finanziarie sopra rilevate. Il Collegio dei Revisori si riserva di chiedere una revisione del documento di budget in caso di approvazione.

Come già evidenziato nella precedente relazione, il Collegio ribadisce di prestare massima attenzione e prudenza sulla gestione degli esborsi e degli incassi, dato che AGECEC dovrà anticipare con proprie risorse i costi per la riqualificazione immobiliare e solo successivamente riceverà i rimborsi. Nell'ambito dei progetti PNRR gli esborsi finanziari sono significativi e il peso delle anticipazioni va quindi attentamente monitorato.

A tale riguardo si ribadisce, pur essendo la riorganizzazione del personale al momento congelata, 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 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) e specialmente le riqualificazioni tramite PNRR;
- 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;

- eventuale esito negativo in secondo grado della causa Angeli.

Poiché AGECE 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.

Si rimanda a quanto riportato nei singoli paragrafi dei settori in merito ai sollievi finanziari previsti, raccomandando un costante dialogo con il Comune di Verona al fine di individuare ulteriori elementi che consentano il miglioramento della posizione finanziaria aziendale.

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 prende atto che gli uffici si stanno organizzando per la redazione del bilancio di sostenibilità (Bilancio ESG), obbligatorio dal 2026.

Verona, 08 ottobre 2024.

Dott. Carlotti Alessandro

Dott.ssa Capra Maria Eleonora

Dott. Verga Davide