

**PARERE DEL COLLEGIO DEI REVISORI AL BUDGET ECONOMICO
TRIENNALE ESERCIZI 2021-2022-2023**

Il presente parere si riferisce al Budget Economico Triennale 2021-2022-2023 a noi presentato in data 29 marzo 2021. I Revisori evidenziano l'impegno e la maggior efficienza da parte degli uffici nella predisposizione ed invio del documento di Budget Economico Triennale rispetto agli anni precedenti pur non rispettando i termini previsti dall'art. 5 del Regolamento Aziendale di Contabilità.

Nell'illustrare il presente budget economico triennale, si riportano qui di seguito gli eventi che hanno portato AGECEC a redigere questa seconda versione e che ne hanno influenzato il contenuto.

- Nei mesi di settembre e ottobre 2020 AGECEC ha provveduto a predisporre sia il budget annuale 2021, che triennale 2021-2023;
- In data 3 novembre 2020 il CDA di AGECEC ha approvato entrambi rispettivamente con delibere 125 e 126;
- Le delibere di approvazione sono state trasmesse all'Amministrazione Comunale in data 9 novembre 2020;
- In data 11 novembre 2020 la Giunta Municipale ha assunto la decisione di impartire ad AGECEC la linea di indirizzo per l'acquisto delle Case Azzolini;
- Il 13 novembre l'Amministrazione Comunale, a firma del Direttore Generale F. Gamba del Comune di VR, ha comunicato ad AGECEC la linea indirizzo richiedendo la revisione del budget annuale 2021, del triennale 2021-2023 nonché del piano programma, tenendo conto degli effetti dell'acquisto. Nella lettera viene comunicata anche la possibilità di revisione del canone immobiliare;
- In data 25 novembre con prot. 22812/2020 AGECEC chiede all'Amministrazione Comunale di esprimersi sul contenuto degli atti fondamentali approvati il 2 novembre 2020, in particolare chiedendo l'azzeramento del canone di concessione immobiliare a fronte di un risparmio per il Comune di Verona che supera i € 500.000/anno;
- Il 26 novembre il Consiglio Comunale con deliberazione numero 42 delibera contestualmente di impartire la linea di indirizzo relativa all'acquisto delle

case Azzolini, e di concordare con l'Azienda opportuni accorgimenti anche rivedendo il contratto di servizio per la gestione degli immobili e la destinazione degli utili di esercizio;

- Sempre il 26 novembre 2020 con Deliberazione numero 44 il Consiglio Comunale modifica il proprio bilancio inserendo il mancato introito dell'utile 2019 da parte di AGECE;
- In data 2 dicembre 2020 con prot. 23442/2020 AGECE sollecita al Comune di Verona una risposta alla lettera prot. 22812, chiedendo chiarezza in merito agli elementi di sollievo da inserire nel budget aziendale;
- Il 3 dicembre 2020 avviene un primo incontro tra i rappresentanti dell'Amministrazione Comunale e di AGECE per definire gli elementi di sollievo da inserire nella programmazione triennale;
- Il 15 dicembre, con delibera 140, il CDA di AGECE prende atto della deliberazione del Consiglio Comunale numero 42;
- In data 17 dicembre AGECE trasmette la sopra citata delibera al Comune di Verona e contestualmente chiede nuovamente chiarimenti sugli strumenti a sollievo del bilancio aziendale;
- Il 23 dicembre il Comune di Verona (prot. AGECE 0025599/2020) riscontra la lettera AGECE del 17 dicembre confermando quanto contenuto nella delibera C.C. numero 44, anche in merito alla riduzione del contratto di servizio immobiliare;
- Nella medesima data, con Deliberazione numero 50, il Consiglio Comunale, approvando il bilancio consuntivo 2019 di AGECE, conferma la scelta di non chiedere il dividendo straordinario derivante dall'utile del medesimo esercizio;
- Il 14 gennaio 2021 è stato completato da AGECE l'acquisto dell'intera proprietà Azzolini con contestuale pagamento tramite assegni circolari di € 8.580.614,00 oltre a € 811.702,82 di imposte, tasse ed onorario del notaio, per un totale di € 9.392.316,82.
- In data 21 gennaio AGECE riscontra la nota del 23 dicembre 2020 comunicando gli elementi inseriti nella revisione al budget annuale 2021 e

triennale 2021-2023 e richiede un ulteriore incontro con l'Amministrazione Comunale;

- Tale incontro è stato fissato per il 2 febbraio 2021, poi posticipato al 9 febbraio, durante il quale AGECE ha presentato una bozza di budget contenente le revisioni necessarie all'inserimento nel piano triennale dell'acquisto complesso Azzolini e della sua manutenzione straordinaria;
- In data 17 febbraio, si è svolto un terzo incontro con l'Amministrazione Comunale, durante il quale è stata comunicata ad AGECE l'impossibilità di ridurre il canone immobiliare per tutto il triennio, ma solo la possibilità di posticiparne il pagamento relativo all'annualità 2020 oltre il 2023.

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

Alla luce della redazione del Bilancio Consolidato del Gruppo AGECE, i Revisori suggeriscono la predisposizione di un budget triennale consolidato con la controllata Agece Onoranze Funebri SpA.

Il fascicolo visionato si compone dei seguenti documenti:

- Budget economico triennale esercizi 2021-2022-2023;
- Budget economico per settori 2021-2022-2023;
- Relazione al Budget Preventivo Economico Triennale 2021-2022-2023;
- Prospetto Fonti Impieghi 2021-2022-2023.

Il Collegio ha visionato il budget economico triennale di previsione nonché la relazione al Bilancio economico triennale predisposta dal Direttore Generale e dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, che chiude con una previsione di utili al netto delle imposte di:

- euro 199.094 per il 2021;
- euro 273.207 per il 2022;
- euro 310.866 per il 2023.

La formulazione del risultato deriva dalla compensazione di settori a marginalità positiva (immobiliare e cimiteriale) con settori a marginalità negativa (ristorazione eventi e museale, farmacie).

La previsione di chiusura risulta tendenzialmente positiva e migliorativa rispetto alla versione precedente. Il Collegio dei Revisori suggerisce comunque prudenza nel piano degli investimenti considerando i due settori in perdita costante ovvero quello della ristorazione eventi e musei e quello delle farmacie.

Si rimanda alle considerazioni riportate nel paragrafo sottostante in riferimento ai singoli settori.

SETTORE IMMOBILIARE

La revisione del budget di settore recepisce l'indirizzo impartito ad AGECE, da parte del Comune di Verona, di provvedere all'acquisto del complesso denominato "Case Azzolini". Tale operazione di importo pari a euro 9.392.316,82 imposte e costi notarili inclusi, effettuata con risorse proprie dell'azienda, risulta rilevante soprattutto sotto il profilo finanziario, alla luce anche degli ingenti interventi manutentivi di cui necessita lo stesso complesso (circa euro 9.686.000 come valutato nella proposta del bando "Qualità dell'abitare") dal punto di vista sia della sicurezza che abitativo. Questa operazione ha di conseguenza comportato una modifica complessiva delle iniziative riguardanti gli investimenti dell'area patrimonio, rinviando tutti gli interventi non considerati essenziali e rimodulando la pianificazione degli investimenti inseriti nel programma riatti.

Il presente budget risente della fine del periodo transitorio della Legge Regionale n. 39/2017 nonché delle richieste di riduzione di canoni commerciali a seguito dell'emergenza Covid-19, per le quali è richiesto un maggior grado di prudenza. Si evidenzia inoltre che l'acquisto del complesso denominato "Case Azzolini" non comporta maggiori ricavi da canoni di locazione in quanto il complesso era già in gestione da parte dell'Azienda.

Il Collegio dei Revisori suggerisce l'istituzione di apposito fondo rischi a copertura delle possibili variazioni dei canoni alla luce della Legge Regionale n. 39/2017 e del possibile impatto finanziario relativo all'emergenza sanitaria.

SETTORE CIMITERIALE

Non si rilevano criticità in relazione al settore.

I Revisori prendono atto degli investimenti pianificati in sede di budget e non rilevano criticità dal punto di vista economico e finanziario.

SETTORE FARMACIE

Il bilancio economico di previsione 2021-2022-2023 per il settore chiude in perdita, derivante non dalla gestione ordinaria quanto dal carico degli oneri finanziari derivanti dal mutuo sottoscritto per l'acquisizione delle farmacie negli anni precedenti.

Di conseguenza la gestione caratteristica risulta positiva con un secondo margine di euro 980.397 per il 2021, euro 933.032 per il 2022, euro 1.075.481 per il 2023.

SETTORE RISTORAZIONE EVENTI E MUSEI

Il Collegio dei Revisori evidenzia che la gestione caratteristica risulta già al primo margine negativa di euro 291.760 per il 2021, negativa di euro 12.103 per il 2022 e positiva di euro 144.888 per il 2023.

Ristorazione e servizi ausiliari, bar banqueting

Il Collegio dei Revisori suggerisce una verifica puntuale riguardante i costi aggiuntivi in riferimento all'emergenza Covid-19, ad oggi ipotizzata in essere fino al mese di Giugno 2021.

Si evidenzia inoltre che al 31 dicembre 2021 scadrà l'appendice del contratto di servizio sottoscritto a dicembre 2019 con il Comune di Verona per quanto riguarda la determinazione del canone annuo e pertanto si suggerisce di iniziare il dialogo con il Comune di Verona per la definizione di tale canone.

Si evidenzia per l'anno 2021 un margine di secondo livello fortemente negativo con una perdita attesa di euro 428.030, per l'anno 2022 negativo di euro 832.453 e negativo di euro 853.951 per l'anno 2023.

Il margine di terzo livello è altresì negativo per euro 427.371 per l'annualità 2021, negativo per euro 831.811 per annualità 2022 e negativo per euro 853.321 per l'annualità 2023.

Vista la possibile rinegoziazione del contratto di servizio con il Comune di Verona i Revisori suggeriscono, al fine del raggiungimento del *break-even* di settore, di agire su due possibili leve: rinegoziazione del contratto con il Comune di Verona e/o ipotesi di gara triennale per la veicolazione dei pasti esterni, che consentirebbe una riduzione del costo pasto che attualmente ha risentito di un incremento del costo delle derrate alimentari.

Verona dall'Alto.

Il settore include la Funicolare e la Torre dei Lamberti.

Si evidenzia che il budget è stato formulato recependo i dati relativi alla Funicolare il cui contratto di servizio è scaduto il 31 dicembre 2020 e rinnovato nel 2021 con durata quinquennale.

Data l'emergenza epidemiologica il settore chiude in forte perdita dovuta alla contrazione del turismo cittadino.

Si raccomanda prudenza in termini di investimenti in ragione della scadenza del contratto di servizio con il Comune di Verona.

Servizi di custodia e guardiana presso impianti sportivi e musei

Il bilancio economico di previsione 2021 per il settore chiude con un primo margine in perdita di euro 301.859, euro 264.048 per il 2022 ed euro 252.530 nel 2023.

Il budget di settore è stato redatto con previsione di un accordo con il Comune di Verona, attualmente in fase di negoziazione, che consenta quantomeno la copertura dei costi diretti di Agec.

Le rinegoziazioni del contratto con il Comune di Verona sono previste nel mese di Aprile 2021 per i musei mentre è scaduto nel mese di Dicembre 2020 il contratto relativo ai servizi presso gli impianti sportivi ed uffici.

In sede di rinegoziazione contrattuale i Revisori suggeriscono di concordare un monte ore minimo garantito che consenta quantomeno la copertura salariale del personale e/o altre forme di servizio.

AZIENDA GESTIONE EDIFICI COMUNALI - Via E. Noris, 1 - 37121 Verona P.IVA 02769110236 -
Reg. Impr. 191381/1997

LIBRO VERBALI DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

Pagina 2015/500



MINISTERO DEL COMMERCIO, INDUSTRIA, ARTIGIANATO E AGRICOLTURA

VERONA

Il presente registro è composto di N. 500 fogli numeri progressivamente dal N. 1 al N. 500
19/6/15

p. IL CONSERVATORE

Giovanna Chisari



CONCLUSIONI

Il Collegio, alla luce di quanto esposto, richiama pertanto l'attenzione sul settore ristorazione eventi e musei, e sulla necessità del raggiungimento del *break-even*.

In relazione ai ricavi dell'area immobiliare, alla luce degli effetti della Legge Regionale n. 39/2017, i Revisori suggeriscono il mantenimento di adeguato fondo rischi e maggior prudenza in considerazione del piano degli investimenti e del risultato di esercizio 2021.

SITUAZIONE FINANZIARIA AZIENDALE

Il rapporto fonti-impieghi è squilibrato dalla parte degli impieghi per un importo di circa euro 15,3 mln nel 2021, per un importo di circa euro 6,4 mln il 2022 e per un importo di circa euro 3,5 mln nel 2023.

Tale squilibrio è determinato da una serie di fattori:

- l'acquisto degli immobili Azzolini;
- la riqualificazione del complesso stesso;
- le opere straordinarie a favore del patrimonio immobiliare (riatti e rifacimento parti comuni);
- l'importo delle rate del mutuo acceso per l'acquisto del ramo d'azienda farmacie.

Il Collegio dei Revisori prende atto dei sollievi finanziari già riconosciuti dal Comune di Verona ed evidenzia come, a copertura delle oscillazioni di liquidità previste nel triennio 2021-2023, si renda opportuno individuare con il Socio ulteriori elementi che consentano l'equilibrio sia economico che finanziario al fine di evitare situazioni di criticità.

I Revisori raccomandano prudenza in relazione alla posizione finanziaria e la necessità di una verifica puntuale trimestrale del prospetto finanziario considerando i flussi in uscita per gli investimenti.

Verona, 9 aprile 2021.

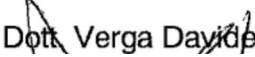
Dott. Baù Mattia

Dott.ssa Capra Maria Eleonora

AZIENDA GESTIONE EDIFICI COMUNALI - Via E. Noris, 1 - 37121 Verona P.IVA 02769110236 -
Reg. Impr. 191381/1997

LIBRO VERBALI DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

Pagina 2020/2


Dott. Verga Davide