

PARERE DEL COLLEGIO DEI REVISORI AL BUDGET ECONOMICO ESERCIZIO 2022

Il presente parere si riferisce al Budget Economico 2022 a noi presentato in data 15.02.2022. I Revisori prendono atto della lettera del Comune di Verona del 03.12.2021 in cui si chiede ad Agec una revisione del budget annuale 2022, triennale 2022-2024 e del piano programma 2022-2024 riguardo l'eliminazione di ipotesi (come evidenziato dal Comune in successiva missiva del 23.12.2021) non concordate e non percorribili relative all'aumento del canone di ristorazione a carico del Comune oltre che all'azzeramento del canone di concessione immobiliare a carico di Agec; il Comune ha comunque dato la disponibilità ad autorizzare la cessione di immobili comunali non più funzionali così da aumentare le risorse destinate agli interventi manutentivi del patrimonio comunale in gestione. Il budget contiene anche la stima dell'impatto del maggior costo dell'energia in capo ad Agec, i costi dello smaltimento rifiuti in ambito cimiteriale compresa nella Tari e l'adeguamento costi/ricavi derivanti dalle nuove tempistiche degli interventi connessi al bando Qualità dell'Abitare.

Nell'illustrare il presente budget economico triennale, 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"*, 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:

- a) Termine pandemia a giugno 2022
- b) Nessuna distribuzione degli utili conseguiti nel triennio
- c) Rincaro costi di energia
- d) Anticipi bando Qualità dell'Abitare
- e) Utilizzo Superbonus 110% per parti comuni edifici ERP
- f) Continuo accesso a finanziamenti pubblici

- g) Forte incremento risorse messe a disposizione del progetto riatti e del recupero degli immobili privi di rendita
- h) Concessione tombe di famiglia e aree per edicole private
- i) Costo smaltimento rifiuti cimiteriali incluso nella Tari
- l) Estensione orari di apertura
- m) Sistemi per il ritiro di prodotti in orario di chiusura
- n) Numero di pasti costante
- o) Completamento progetto internalizzazione cucine
- p) Canone ristorazione a copertura dei costi diretti e di parte degli indiretti dell'area come da indicazione comunale (+200.000 euro per il 2022, +300.000 euro per il 2023-2024)
- q) Incasso trimestrale anticipato delle rate del canone ristorazione
- r) Utilizzo del massimo numero di ore contrattuali con nuove tariffe
- s) Ripresa del settore turismo

Il parere risponde nell'impostazione, a quanto previsto sulla normativa vigente delle aziende speciali. Si evidenzia che i valori sono espressi in migliaia di euro.

Alla luce della redazione del Bilancio Consolidato del Gruppo AGECE, i Revisori ribadiscono quanto già suggerito in sede di relazione del budget per l'anno precedente, ovvero la predisposizione di un budget annuale consolidato con la controllata Agece Onoranze Funebri SpA.

Il fascicolo visionato si compone dei seguenti documenti:

- Budget economico esercizio 2022;
- Budget economico per settori esercizio 2022;
- Dettaglio costi budget 2022;
- Relazione al Budget Economico Esercizio 2022;
- Bilancio Comparato Budget 2022;
- Prospetto Fonti Impieghi Budget 2022;
- Tabella degli ammortamenti Budget 2022;
- Tabella numerica del personale Budget 2022.

Il Collegio ha visionato il budget economico 2022 nonché la relazione al budget 2022 predisposta dal Direttore Generale e dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, che chiude con una previsione di utile prima delle imposte di euro 200.

La formulazione del risultato deriva dalla compensazione di settori a marginalità positiva (cimiteriale, settore immobiliare) con settori a marginalità negativa (ristorazione eventi e museale, farmacie). Si dà evidenza che il settore immobiliare sarà destinatario di un massiccio impegno di risorse per la riqualificazione come dimostra la diminuzione del primo margine nel 2022, oltre alla considerazione che l'acquisto del complesso denominato "Case Azzolini" ha richiesto un notevole impegno finanziario che ha ridotto notevolmente la liquidità aziendale.

Il Collegio dei Revisori preso atto che il Comune non intende azzerare il canone a carico di Agec e che l'aumento del canone per la ristorazione di 200 k per il 2022 non è ancora stato formalizzato suggerisce quindi prudenza nel piano degli investimenti considerando i due settori in perdita costante ovvero quello della ristorazione eventi e musei e quello delle farmacie, e l'andamento prospettico negativo del settore immobiliare, che ha generato forte tensione anche in tema di liquidità.

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, storicamente con risultati molto positivi, risente di una serie di componenti che causano la chiusura del settore con un terzo margine vicino al pareggio, positivo per euro 81.

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", nonché l'indirizzo impartito ad AGECE da parte del Comune di Verona del mancato azzeramento del canone, che in conseguenza ha comportato una

modifica complessiva delle iniziative riguardanti gli investimenti dell'area patrimonio.

Questa operazione ha di conseguenza comportato una modifica complessiva delle iniziative riguardanti gli investimenti dell'area patrimonio, che vede comunque nell'esercizio 2022 un impegno economico e finanziario per un importo stimato (in migliaia di euro) intorno ai 6.510 € a carico dell'Azienda, e per 10.430 € di investimenti finanziati o coperti dal "Superbonus 110%". A tal riguardo il Collegio Revisori suggerisce la massima prudenza considerato che la normativa per accedere ai benefici del superbonus è molto complessa e oggetto di continui cambiamenti legislativi da parte del Governo; si rammenta inoltre che per l'Agenzia delle Entrate la responsabilità rimane sempre in capo al committente. Pertanto si invita a stipulare con i General Contractors, anche in caso di sconto in fattura, accordi molto chiari che esonerino Agec da eventuali responsabilità.

Sono stati messi a budget anche 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 effettuare un monitoraggio costante degli investimenti immobiliari per riatti al fine di verificarne la sostenibilità finanziaria, dato già il grosso esborso che ha sostenuto Agec nell'acquisto delle "Case Azzolini" che ha ridotto notevolmente la liquidità aziendale.
- di verificare contrattualistica di progetti finanziati e/o coperti da superbonus per evitare squilibri finanziari e responsabilità inaspettate in capo ad Agec.

SETTORE CIMITERIALE

Non si rilevano criticità in relazione al settore.

I Revisori prendono atto degli investimenti pianificati in sede di budget per la realizzazione del Sepolcreto Militare, di nuove tombe di famiglia, la cui concessione inizierà già alla fine dell'anno, e la concessione di aree per la costruzione di edicole private; comunque non si rilevano criticità dal punto di vista economico e finanziario.

SETTORE FARMACIE

Il budget 2022 per il settore chiude in perdita di euro -857, derivante non dalla gestione ordinaria quanto dal carico degli oneri finanziari derivanti dal mutuo sottoscritto per l'acquisizione delle farmacie negli anni precedenti.

Il Collegio dei Revisori prende atto che attualmente non è possibile rinegoziare, senza dare avvio ad un contenzioso, il contratto di mutuo Dexia con contenimento degli interessi passivi in modo tale da essere economicamente conveniente per Agec ed in linea con i decreti attuali del Ministero dell'Economia che regolamentano i tassi che sarebbero applicabili anche ad Agec.

SETTORE RISTORAZIONE SCOLASTICA, EVENTI E MUSEI

Il Collegio dei Revisori evidenzia che la gestione caratteristica risulta negativa al terzo margine di euro -824.

Ristorazione e servizi ausiliari scolastici, Bar e banqueting

L'area chiude con un margine negativo di euro -537 per il 2022.

Premesso che Agec cerca sempre un dialogo costante con il Comune per ricevere un canone che copra le spese di gestione del servizio (tra le ipotesi del budget c'è quella di coprire i costi diretti e parte degli indiretti); tale rapporto che è cominciato con una corrispondenza del 09.08.2021 inviata alla dirigenza AGECE dal Dirigente delle Politiche Educative e Scolastiche del Comune di Verona dott.ssa Cherchi, si è poi concretizzato con la comunicazione del Direttore Generale del Comune di Verona dott. Gamba nella quale conferma che il Comune contribuisce con una

maggiorazione (in migliaia di euro) di 200 euro per il 2022 portando quindi il puro canone a euro 19.255. Si evidenzia che ad oggi però tale impegno per il 2022 non è ancora stato formalizzato così come gli impegni per il 2023 e 2024.

I Revisori suggeriscono, evidenziando l'ipotesi alla base del budget che prevede la rinegoziazione del valore del canone per un importo in grado di coprire i costi diretti e parte dei costi indiretti, 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.

Con riferimento all'ipotesi di pagamento anticipato trimestrale, i Revisori prendono atto che il budget triennale 2021-2023 approvato dal Comune di Verona nella seduta del 09.09.2021 n. 44, conteneva già la richiesta esplicitata nella relazione da parte di Agec, come condizione per mantenere l'equilibrio finanziario.

A questo riguardo Agec ha emesso una fattura anticipata trimestrale per il primo periodo 2022 al Comune che è stata accreditata a fine febbraio sul c/c.

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 2022.

Verona dall'Alto.

Il settore include la funicolare e la Torre dei Lamberti.

Si evidenzia che Agec ha ottenuto dal Comune di separare la vendita del biglietto per l'accesso alla Torre dei Lamberti con il Museo di Arte Moderna al fine di ottenere un risultato economico migliore.

Data l'emergenza epidemiologica il settore chiude in perdita per l'annualità 2022, mentre mostra segnali di ripresa a partire dal 2023.

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

Il bilancio economico di previsione 2022 per il settore chiude con un primo margine in perdita di euro -136.

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.

I Revisori suggeriscono per il futuro di concordare un monte ore minimo garantito 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 squilibrato dalla parte degli impieghi per un importo di circa euro 5,9 mln nel 2022.

Il Collegio dei Revisori richiama l'attenzione sullo squilibrio finanziario prospettico, ed invita allo sforzo di ridurlo costantemente superando i fattori che lo hanno determinato:

- 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.

Dato che anche nella relazione annuale (budget 2022) si indicano in tabelle il cash-flow prospettico per il triennio 2022-2024, Il Collegio dei Revisori di seguito esprime la proprie considerazioni che valgono sia per l'anno 2022 sia per il triennio 2022-2024: quindi prende atto dei sollievi finanziari già riconosciuti dal Comune di Verona in tema di ristorazione scolastica ed evidenzia come, a copertura delle oscillazioni di liquidità previste, si renda opportuno individuare con il Socio ulteriori elementi che consentano l'equilibrio sia economico che finanziario al fine di evitare situazioni di criticità, come ad esempio, il riconoscimento della propria quota di

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 2020/156

anticipi per i lavori del bando Qualità del Abitare, il riconoscimento della propria quota relativa allo stato avanzamento lavori rendicontati di volta in volta e ricevuti dal Comune di Verona da parte del Ministero competente.

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, oltre a una costante verifica del buon esito dei lavori finanziati specialmente di quelli che beneficiano del superbonus 110% per i quali è importante vagliare bene di non assumersi responsabilità e/o conseguenze indesiderate.

Verona, 28 febbraio 2022.

Dott. Carlotti Alessandro

Dott.ssa Capra Maria Eleonora

Dott. Verga Davide