

PARERE DEL COLLEGIO DEI REVISORI AL BUDGET ECONOMICO TRIENNALE ESERCIZI 2023-2024-2025

Il presente parere si riferisce al Budget Economico Triennale 2023-2024-2025 a noi presentato in data 09.01.2023.

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 al bando Qualità dell'Abitare	Patrimonio
2)	Continuo accesso a finanziamenti pubblici	Patrimonio
3)	Riduzione delle risorse per la riqualificazione del patrimonio	Patrimonio
4)	Contenimento spese manutentive a fronte della concessione del servizio di manutenzione e gestione energia nei progetti di PPP Superbonus	Patrimonio
5)	Applicazione dell'adeguamento ISTAT agli affitti relativi al canone convenzionato	Patrimonio
6)	Riaffitto della differenza positiva fra gli alloggi riattati nell'anno e quelli rilasciati dagli inquilini	Patrimonio
7)	Adeguamento del canone di autogestione per il servizio di contabilizzazione	Patrimonio
8)	Vendita dell'immobile di Corte Spagnola (Valido solo per 2024)	Patrimonio
9)	Concessione tombe di famiglia e aree per edicole private	Cimiteriale
10)	Puntuale applicazione delle procedure di decadenza	Cimiteriale

11)	Adeguamento Istat tariffe servizi cimiteriali	Cimiteriale
12)	Rallentamento procedure di estumulazione e di esumazione	Cimiteriale
13)	Rinnovo contratti in essere senza opzione aggiornamento ISTAT	Cimiteriale
14)	Mantenimento estensione orari di apertura	Farmacie
15)	Sistemi per il ritiro di prodotti in orario di chiusura	Farmacie
16)	Miglioramento del processo di acquisto dei farmaci	Farmacie
17)	Aumento dei premi di visibilità da parte dei fornitori strategici	Farmacie
18)	Canone ristorazione come da indicazione dell'Amministrazione Comunale sul precedente budget approvato (Anni 2023-25 +300 K€/anno rispetto al valore base di 19,055 M€)	Ristorazione
19)	Incasso trimestrale anticipato delle rate del canone del contratto di servizio della ristorazione scolastica	Ristorazione
20)	Affidamento delle attività di cottura dei cibi all'interno di alcuni plessi scolastici al fornitore aggiudicatario	Ristorazione
21)	Utilizzo del massimo numero di ore alle nuove tariffe	Guardiania e sport
22)	Ripresa del settore turismo	VR dall'Alto
23)	Aumento delle tariffe per i non residenti di 0,5€	Funicolare Castel San Pietro
24)	Applicazione interesse attivo su giacenza liquidità	Amministrazione
25)	Congelamento progressioni di carriera	HR
26)	Contenimento degli straordinari e loro riconoscimento solo con preventiva autorizzazione	HR
27)	Congelamento piano assunzionale previsto	HR

28)	Contenimento delle spese di comunicazione e delle erogazioni liberali/sponsorizzazioni	CdA
29)	Nessuna distribuzione degli utili	Tutte le aree

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 ribadiscono quanto già suggerito in sede di relazione del budget per il triennio precedente, cioè la predisposizione di un budget triennale consolidato con la controllata Agec Onoranze Funebri SpA.

Il fascicolo visionato si compone dei seguenti documenti:

- Budget economico triennale esercizi 2023-2024-2025;
- Budget economico per settori 2023-2024-2025;
- Relazione al Budget Economico Triennale 2023-2024-2025;
- Prospetto Fonti Impieghi 2023-2024-2025.

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, che chiude con una previsione di utili (espressi in migliaia di euro) al netto delle imposte di:

- euro 88 per il 2023;
- euro 329 per il 2024;
- euro 230 per il 2025.

La formulazione del risultato deriva dalla compensazione di settori a marginalità positiva (cimiteriale, farmacie, Verona dall'Alto) con settori a marginalità negativa (patrimonio, ristorazione e museale). Si dà evidenza che il settore immobiliare sarà destinatario di un massiccio impegno di risorse per la riqualificazione come dimostra la progressiva diminuzione del primo margine, nonché una inversione di segno rispetto al passato a livello di terzo margine, negativo per tutto il triennio. 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 dell'immobile Azzolini inoltre ha portato ad una repentina erosione della liquidità aziendale.

Il Budget si fonda su due altre forti ipotesi di contenimento dei costi, che danno una misura del grossissimo sacrificio che AGECE sta affrontando per superare questa situazione.

La prima ipotesi consiste nel temporaneo congelamento del piano assunzionale, previsto sia dal progetto di riorganizzazione, sia dal progetto di rafforzamento di competenze e know-how specifici in alcuni settori aziendali: è prevista la sola parziale sostituzione delle quiescenze e delle fuoriuscite aziendali.

La seconda ipotesi è data dal congelamento delle progressioni di carriera e dal contenimento degli straordinari, seguendo un più scrupoloso iter di approvazione preventivo degli stessi

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 -325 nel 2023, per euro -490 nel 2024, per euro -620 nel 2025.

Il budget di settore recepisce l'indirizzo impartito ad AGECE da parte del Comune di Verona del 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 si è reso necessario ai fini del pareggio di bilancio, ma consente comunque una parziale riduzione del fenomeno dello sfitto sugli alloggi anche se minore rispetto alle aspettative dei precedenti budget.

Nel triennio 2023-2025 si vedrà un impegno economico e finanziario per un importo stimato nel triennio intorno ai 22.173 di euro a carico dell'Azienda, oltre a 40.147 euro di interventi finanziati o coperti dal superbonus 110% sul cosiddetto 1° e 2° lotto di fabbricati. 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, oltre al fatto che i general contractor fanno sempre più fatica ad acquistare i crediti nel caso dello sconto in fattura; 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 Contractor, anche in caso di sconto in fattura, accordi molto chiari che esonerino Agec da eventuali responsabilità.

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'impennata dei costi per utenze, che si riflettono sui costi per spese condominiali, che in parte rimangono in capo ad AGECE. Per il triennio questa voce è stata stimata rispettivamente in euro 4.368/3.920/3.920 a fronte di un saldo 2021 di euro 2.593.

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 e/o coperti da superbonus per evitare squilibri finanziari e responsabilità inaspettate in capo ad Agec;

- di monitorare costantemente la regolarità negli incassi delle spese condominiali da parte dei condomini alla luce degli aumenti significativi previsti sulle forniture delle utenze.

SETTORE CIMITERIALE

Per il triennio si ipotizza un andamento sostanzialmente costante dei volumi rispetto all'anno 2022 per i servizi cimiteriali, per i servizi di cremazione, per le concessioni di loculi e cellette e per il servizio di illuminazione votiva.

Nel 2023 l'aumento dei ricavi previsto per tutto il settore cimiteriale è dovuto infatti principalmente all'adeguamento ISTAT che sarà applicato al listino dei prezzi dei servizi a partire dall'inizio dell'anno.

Nel 2024 l'aumento dei ricavi per i servizi di cremazione è dovuto all'ipotesi di revisione della scontistica applicata sulla tariffa nazionale.

I Revisori prendono atto degli investimenti pianificati in sede di budget per la realizzazione di nuove tombe di famiglia, la concessione di aree per la costruzione di edicole private, l'attivazione delle procedure di decadenza con successiva riconcessione degli stessi manufatti.

Non si rilevano criticità dal punto di vista economico e finanziario.

SETTORE FARMACIE

Il bilancio economico di previsione 2023-2024-2025 per il settore evidenzia una inversione di tendenza rispetto ai precedenti esercizi, con una chiusura di terzo margine positivo per euro 103 per il 2023, euro 210 per il 2024 e euro 427 nel 2025, grazie alla combinazione di un atteso incremento dei ricavi e di un miglioramento del primo margine, ottenuto grazie ad una attenta gestione dei costi diretti.

Nell'ottica di privilegiare maggiormente la connotazione di farmacia dei servizi, AGECE per il 2023 prevede di proseguire con tutti quelli già disponibili alla cittadinanza, ma anche di rendere maggiormente fruibile l'accesso alle farmacie stesse mantenendo orari di apertura il più possibile ampliati.

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 -1.706 per il 2023, negativa di euro -1.831 per il 2024 e negativa di euro -1.814 per il 2025.

Ristorazione e servizi ausiliari scolastici

L'area chiude con un margine negativo di euro -1.840 per il 2023, negativo di euro -1.951 per il 2024 e negativo di euro -1.929 per il 2025.

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.

Nel 2023 verrà attivato il processo di riorganizzazione del servizio al fine di 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.

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. Si evidenzia che Agec ha separato 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.

Il settore prevede un terzo margine positivo su tutto il triennio, grazie anche alla ripresa del turismo e all'incremento del prezzo del biglietto della funicolare per i non residenti e al previsto incremento della vendita di gadget presso la Torre dei Lamberti.

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 -163 per il 2023, euro -161 per il 2024 ed euro -160 per il 2025.

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 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 squilibrato dalla parte degli impieghi, per un importo di circa euro 5,1 mln nel 2023, per un importo di circa euro 5,3 mln il 2024 e per un importo di circa euro 5,3 mln nel 2025.

Il Collegio dei Revisori richiama l'attenzione sullo squilibrio finanziario tra fonti e impieghi previsto nel triennio, ed invita allo sforzo di ridurlo costantemente attenzionando 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'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.

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 con quantomeno la riduzione del canone di concessione, se non il relativo azzeramento. Il budget prevede per dare maggior sollievo finanziario la vendita nel 2024 dell'immobile di Corte Spagnola. Nel settore ristorazione scolastica il Comune dovrebbe riconoscere 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 specialmente di quelli che beneficiano del superbonus 110% per i quali è importante vagliare bene di non assumersi responsabilità e/o conseguenze indesiderate.

Verona, 19 gennaio 2023.

Dott. Carlotti Alessandro

Dott.ssa Capra Maria Eleonora

Dott. Verga Davide