



CITTA' DI TERRACINA

Provincia di Latina

ORIGINALE DELLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 88 - XVI
del 16.09.2014

OGGETTO: Cessione della quota societaria e della titolarità della "Farmacia Comunale X Sede s.r.l."

L'anno duemilaquattordici, il giorno **sedici**, del mese di **settembre**, nella sala delle adunanze, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato per le ore **14.00** e seguenti, con avvisi notificati nei modi e nei termini di Legge, in sessione straordinaria, di prima convocazione.
Alle ore **15.37** il Consiglio risulta nella seguente composizione:

COGNOME E NOME	Cifra indiv.	Pres.	Ass.	COGNOME E NOME	Cifra indiv.	Pres.	Ass.
1) PROCACCINI Nicola - Sindaco		X		14) VILLANI Domenico	2.858	X	
2) ZAPPONE Giovanni -Presidente		X		15) ZICCHIERI Francesco	2.858		X
3) D'ANDREA Giuseppe - V. Pres.		X		16) VENERELLI Dario	2.568		X
4) GIULIANI Valentino-Cons. Anz	6.871	X		17) DI MARIO Umberto	2.357	X	
5) PALMACCI Roberto	6.747	X		18) AZZOLA Gianfranco	2.325	X	
6) BASILE Augusto Andrea	6.732		X	19) LAURETTI Lino	2.186	X	
7) ZOMPARELLI Danilo	6.682		X	20) GOLFIERI Valerio	2.165	X	
8) AVELLI Patrizio	6.633	X		21) APOLLONI Agostino	1.863	X	
9) PECCHIA Luciano	6.616		X	22) SCIROCCHI Angelo Bruno	1.825	X	
10) CARINGI Luca	6.615	X		23) MARZULLO Vittorio	0.977	X	
11) PALMACCI Pietro	6.603	X		24) COCCIA Vincenzo			X
12) DI TOMMASO Alessandro	3.265	X		25) PERCOCO Gianni		X	
13) MENEGHELLO Sergio	2.858	X					

Assegnati n. 24 + 1 (Sindaco)
In carica n. 24 + 1 (Sindaco)

Consiglieri Presenti n. 19
Consiglieri Assenti n. 6

Sono presenti gli assessori : Perroni Emilio, Tintari Roberta Ludovica.

Sono assenti gli assessori: Sciscione Gianfranco, Cerilli Paolo, Longo Ezio, Marcuzzi Pierpaolo, Minutillo Fabio.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale, dott. Marco Raponi.

Il Presidente, constatato il numero legale dei consiglieri intervenuti dichiara aperta la seduta, che è pubblica.

Oggetto: Cessione della quota societaria e della titolarità della "Farmacia Comunale X Sede s.r.l."

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con atto di C.C. n. 103 del 19/09/2011 è stato dichiarato lo stato di dissesto finanziario del Comune a norma dell'art. 244 e seguenti del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;
- con deliberazione di C.C. n. 58/XIV del 09/12/2013 è stato approvato il piano triennale 2013 - 2015 delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari del Patrimonio Comunale, ai sensi dell'art. 58 del D.L. n.112/2008 convertito con le modificazioni nella legge n. 133/2008, e dato contestualmente mandato al Dirigente del Dipartimento Finanziario di procedere all'attivazione delle procedure di valorizzazione e/o dismissione degli immobili indicati nel Piano;
- con atto di G.C. n. 309 del 25/07/2013 l'Amministrazione comunale ha aderito alla procedura semplificata di liquidazione prevista dall'art. 258 del TUEL;

Dato atto che, per consentire gli adempimenti di competenza del nominato Organo Straordinario di Liquidazione ed assicurare allo stesso organo i necessari mezzi finanziari sottesi al risanamento del Comune dissestato, conformemente a quanto previsto dall'art. 252 e seguenti del D.Lgs. n.267/2000 e s.m.i., l'Amministrazione Comunale, con deliberazione di Giunta Comunale n. 48 del 05/03/2014, ha programmato l'alienazione di tre beni patrimoniali disponibili riportati nel richiamato allegato "B" della deliberazione di C.C. n. 52/2013 e di procedere, per le peculiari motivazioni di cui sopra, anche alla valutazione preventiva della propria quota azionaria di partecipazione nella " Farmacia Comunale X Sede S.r.l.", pari al 51,00% dell'intero capitale sociale e del relativo diritto titolarità;

Posto che a tal fine si è provveduto, con avviso approvato con Determina n.385/Gen de 27/03/2014, ad esperire una selezione pubblica, con procedura di comparazione dei curriculum ed offerta economica dei candidati, per la redazione di una perizia giurata di stima finalizzata alla definizione del valore della quota maggioritaria e relativa titolarità della " Farmacia Comunale X Sede S.r.l.";

Constatato che con Determinazione n.523 del 08/05/2014 si è provveduto ad aggiudicare in via definitiva l'incarico di che trattasi al concorrente primo classificato dott.Carlo Angelo Giovanni Sirocchi, con studio a Robbio (PV) in Via Ipporidie n.26;

Preso atto che il vigente statuto della Società "farmacia Comunale X Sede S.r.l." non prevede la possibilità di esercizio del diritto di prelazione da parte del socio di minoranza;

Viste le risultanze della suddetta perizia, consegnata dal suddetto professionista incaricato dal Comune in data 31/07/2014 recante il prot. n.40736/I;

Visto le norme di leggi vigenti che prevedono e regolamentano le possibili scelte in materia di disciplina della titolarità delle farmacie e delle modalità di gestione del servizio farmaceutico;

Vista la perizia di stima giurata redatta dal dott. Carlo Angelo Giovanni Sirocchi allegata alla presente deliberazione, dalla quale si determina la valutazione della quota societaria del Comune e della relativa titolarità in un valore compreso tra €1.315.000,00 ed € 1.340.000,00 ;

Constatato che negli ultimi anni si va progressivamente registrando l'attenuazione della funzione sociale delle farmacie comunali in una situazione che registra un livellamento dei prezzi di vendita dei farmaci, la pressochè totale scomparsa della preparazione diretta degli stessi farmaci nonché scarse possibilità di incidere sulla politica dei prezzi per i prodotti diversi dai farmaci tenuto conto che questi vengono venduti anche dalla grande distribuzione;

Valutata la convenienza di procedere con la cessione della quota del 51% della richiamata farmacia e della relativa titolarità al fine di concretizzare gli obiettivi di risanamento del dichiarato stato di dissesto finanziario dell'Ente , anche in relazione al corrente orientamento legislativo nazionale improntato alla dismissione di partecipazioni societarie da parte degli Enti locali ;

Ritenuto di procedere con la cessione della quota del 51% della "Farmacia Comunale X Sede S.r.l." e della relativa titolarità;

Visti i pareri resi ai sensi dell'art. 49 del D.L.vo 18.08.2000, n.267, in ordine regolarità tecnica e contabile della proposta di deliberazione, dai responsabili dei rispettivi servizi interessati;

Visto il parere reso dal Collegio dei Revisori dei Conti in data 16.09.2014, allegato al presente atto sub 1);

Considerata l'importanza e l'urgenza del presente provvedimento in rapporto alle finalità programmatiche e gestionali dell'Ente;

Visti:

- il D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;
- la legge 02.04.1968, n. 475 " Norme concernenti il servizio Farmaceutico";
- l'art. 12 della legge 08/11/1991, n. 362 " Norme di riordino del settore farmaceutico";

Vista la nota prot. n. 41152/D data 01.08.2014, con la quale si dà contezza che la Giunta Comunale nella seduta del 31.07.2014 ha esaminato la proposta di deliberazione da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale;

Preso Atto del parere favorevole reso in data 16.09.2014 delle competenti commissioni consiliari IIª e VIª riunite in seduta congiunta;

Visto il Decreto Legislativo 267/2000;

Visto il vigente Statuto Comunale;

Visto il Regolamento del Consiglio Comunale;

Uditi gli interventi del Sindaco, dell'assessore Cerlli e dei consiglieri Apolloni, Marzullo, Coccia, Percoco, Golfieri, Di Tommaso, Zicchieri, Venerelli,, registrati su supporto informatico, custodito in atti;

Visto l'emendamento presentato dal consigliere Golfieri, in ordine alla proposta di modifica del punto 3), lettera b) del deliberato, che viene allegato al presente atto sub 2);

Preso Atto che il Presidente ha sottoposto all'approvazione del Consiglio, con votazione resa per alzata di mano, l'emendamento presentato dal consigliere Golfieri, allegato sub 2), le cui risultanze sono le seguenti:

Presenti n. 20 – Votanti n. 14 – Favorevoli n. 14 - Contrari n. 0 - Astenuti n. 6 (Di Tommaso, D'Andrea, Marzullo, Venerelli, Coccia, Palmacci Pietro), atteso che nel corso degli interventi sono entrati in aula i consiglieri Coccia, Zicchieri, Venerelli e sono usciti dall'aula il Sindaco ed il consigliere Giuliani;

Udite le dichiarazioni di voto dei consiglieri Apolloni, Coccia, Marzullo, Percoco, Venerelli, Azzola;

Preso Atto, altresì, che il Presidente ha sottoposto all'approvazione del Consiglio, con votazione resa per alzata di mano, la proposta di deliberazione così come emendata, le cui risultanze sono le seguenti:

Presenti n. 23 – Votanti n. 22 – Favorevoli n. 14 - Contrari n. 8 (Di Tommaso, D'Andrea, Marzullo, Palmacci Pietro, Coccia, Pecchia, Basile, Giuliani) - Astenuti n. 1 (Venerelli), atteso che nel corso delle dichiarazioni di voto sono entrati in aula i consiglieri Giuliani, Basile, Pecchia;

Preso Atto dell'esito delle votazioni nei termini sopra specificati;

Ritenuta la propria competenza e la volontà di determinarsi nel senso indicato;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in narrativa:

- 1) Di Procedere** alla cessione della quota del 51% della "Farmacia Comunale X Sede S.r.l.", nonché della correlata titolarità della sede farmaceutica;
- 2) Di Approvare** la perizia di stima giurata redatta dal dott. Carlo Angelo Giovanni Sirocchi in data 31/07/2014, prot. n. 40736/I, allegata al presente atto per farne parte integrante;
- 3) Di Stabilire** i seguenti indirizzi per la cessione:
 - a) alienazione della quota pari al 51% detenuta dal Comune di Terracina nella "Farmacia Comunale X Sede S.r.l.", e della relativa titolarità, mediante asta pubblica con il metodo dell'offerta segreta al rialzo rispetto al prezzo a base d'asta ai sensi dell'art. 73 lett. c) del R.D. n. 827/1924 e successive mm. ii., rappresentato dalla valutazione massima di € 1.340.000,00 (unmilione trecento quarantamila/00), emergente dalle risultanze della perizia giurata approvata con la presente deliberazione, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, trasparenza, adeguata pubblicità, non discriminazione, parità di trattamento;
 - b) di dare atto che all'attuale socio di minoranza spetta l'esercizio del diritto di prelazione ai sensi dell'art. 2 della Legge 2 maggio 2014, n. 68 comma 568 bis;
- 4) Di Dare Atto** che il bando verrà pubblicato per non meno di 30 giorni sul sito web istituzionale ed all'albo on-line del Comune e che ne sarà data la massima diffusione;
- 5) Di Dare Mandato** alla Giunta Comunale e ai Dirigenti dei Servizi interessati, ognuno secondo le rispettive competenze, per i successivi adempimenti atti a dare piena attuazione ai sopraindicati indirizzi;
- 6) Di Autorizzare** le necessarie modifiche statutarie in rapporto alla programmata cessione delle quote azionarie detenute dall'Ente e della relativa titolarità della sede farmaceutica;

---oo0oo---

CARLO ANGELO G. SIROCCHI
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE
VIA IPPORIDIE N. 27
27038 ROBBIO (PV)



RELAZIONE DI STIMA DEL PREZZO DI CESSIONE
DELLA QUOTA DI PARTECIPAZIONE DI PROPRIETA' DEL
COMUNE DI TERRACINA NELLA "FARMACIA COMUNALE X^SEDE S.R.L.
E DELLA CONNESSA TITOLARITA' DELLA DECIMA SEDE FARMACEUTICA
URBANA

COPIA CONFORME

L'ISTRUTTORE DIRETTIVO TECNICO
Geom. Mario Masci

Vigevano (PV) 23 luglio 2014.

SOMMARIO

1. NATURA E LIMITI DELL'INCARICO	3
2. STORIA DELLA SOCIETA' E DELLA FARMACIA	6
3. IL QUADRO NORMATIVO.	9
4. LA RETE FARMACEUTICA NEL COMUNE DI TERRACINA.	14
5. LA FARMACIA COMUNALE DI TERRACINA.	20
6. ANDAMENTO DEL MERCATO DELLA DISTRIBUZIONE FARMAC	21
7. I METODI DI VALUTAZIONE NELLA PRASSI PROFESSIONALE	26
8. PREMESSE	33
9. SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE	34
10. SVILUPPO DELLE STIME.	36
11. CONCLUSIONI.	52

1. NATURA E LIMITI DELL'INCARICO.

Con determinazione n. 513 del 2 maggio 2014, il Dirigente del Dipartimento Finanziario del Comune di Terracina, Dott.ssa. Ada Nasti, ha incaricato lo scrivente di effettuare una stima del prezzo da porre a base d'asta in sede di eventuale cessione della quota partecipativa maggioritaria nella società "Farmacia Comunale X^ Sede S.r.l" e della connessa titolarità della decima sede farmaceutica urbana, istituita dalla Regione Lazio con delibera della Giunta Regionale n. 5356 del 25 giugno 1991 e per la quale il Comune ha esercitato il diritto di prelazione riconosciuto dalla legge.

Lo scopo della presente perizia è quello di fornire un adeguato indirizzo alle future decisioni del Consiglio Comunale.

Lo scrivente esercita la professione di commercialista e revisore legale ed è iscritto nell'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili presso la Circostrizione dell'Ordine di Vigevano (PV), nella Sezione A "Commercialisti" al n. 239/A, dal 21 giugno 1984.

E' inoltre iscritto nel Registro dei Revisori legali al n. 123898, in seguito a D.M. del 18 dicembre 2001, pubblicato sulla G.U.R.I. IV Serie speciale n. 1 del 4 gennaio 2002 e nell'Elenco ufficiale dei Revisori dei conti degli Enti Locali della Regione Lombardia.

Ricopre la carica di presidente e componente di organi di controllo nel settore pubblico e privato e dedica alla revisione legale ed alle attività peritali gran parte della proprio impegno professionale.

Per la valutazione dei requisiti di indipendenza formale e sostanziale richiesti al professionista incaricato di redigere una perizia di stima, anche nei casi in cui questa non costituisce un obbligo di legge, si attesta che non esistono tra lo scrivente e gli

Amministratori del Comune di Terracina rapporti di cui alle lettere "b" e "c" dell'art. 2399 del codice civile.

L'unica attività professionale affidata allo scrivente dal Comune di Terracina riguarda la redazione della presente relazione di stima.

Si attesta infine di non trovarsi in una situazione di conflitto di interessi in relazione ai risultati della valutazione.

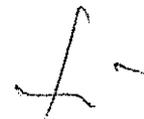
Lo scrivente, in via preliminare, ritiene opportuno fare presente che le conclusioni contenute nella relazione devono essere interpretate alla luce dei seguenti presupposti:

❖ Il prezzo di vendita dei beni e diritti oggetto di stima non coincide necessariamente con il loro valore intrinseco. In economia il prezzo è un evento già realizzato, che può essere rilevato sul mercato e può essere considerato quale dato "storico", mentre il valore è un elemento che non è stato ancora apprezzato e che solo all'atto dello scambio ha la possibilità di assumere la configurazione di prezzo.

Infatti nella determinazione del prezzo di vendita di un bene tra parti indipendenti influiscono fattori diversi di natura commerciale, strategica, personale, divisibili e non divisibili.

In estrema sintesi è possibile asserire che il valore intrinseco (economico) è rappresentato da un'adeguata attualizzazione dei futuri flussi, reddituali o finanziari, realizzabili dall'impresa, mentre il prezzo viene determinato dal mercato.

❖ La stima è stata effettuata sulla base delle condizioni economiche attuali e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili. A questo proposito



non può non essere tenuta in debita considerazione la difficoltà di formulare previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario;

- ❖ La stima non tiene conto della possibilità di verificarsi di eventi di natura straordinaria ed imprevedibile, con particolare riguardo ad ulteriori modifiche della normativa nel settore farmaceutico o a variazioni della disciplina fiscale ad oggi ignote e degli scenari politici e sociali;
- ❖ Sebbene la stima sia da considerarsi accurata e completa da un punto di vista sostanziale, nulla di quanto contenuto nella relazione deve essere ritenuto una promessa o una rappresentazione di garantiti risultati economici futuri;
- ❖ Tutti gli elementi che costituiscono il supporto quantitativo e qualitativo della stima sono stati forniti dal Comune di Terracina o ricavati dalle visure effettuate;
- ❖ Lo scrivente, pur non avendo rilevato anomalie sostanziali o irragionevoli scostamenti dalle medie di settore, non si assume responsabilità circa l'accuratezza e completezza dei dati contabili presi a base per la valutazione.
- ❖ Le conclusioni a cui si è pervenuti sono basate sul complesso delle valutazioni contenute nella relazione e pertanto nessuna parte della stessa potrà essere utilizzata disgiuntamente rispetto al documento nella sua interezza.

Nel seguito della presente relazione si procede dapprima, nel titolo n. 2, alla ricostruzione storica della società oggetto di stima e della titolarità del servizio farmaceutico pubblico del Comune di Terracina.

Nel titolo n. 3 si identifica e circoscrive il quadro normativo fondamentale di riferimento.

Il titolo n. 4 contiene una breve descrizione dell'attuale rete di distribuzione farmaceutica nel Comune di Terracina.



Il titolo n. 5 è dedicato alla farmacia comunale, alle sue caratteristiche, punti di forza e di debolezza dell'impresa.

Nel titolo n. 6 viene data una sintesi dell'andamento del mercato farmaceutico al dettaglio, inclusi gli effetti indotti dall'evoluzione normativa.

Nei titolo n. 7 sono illustrate le principali metodologie di stima del valore economico utilizzate nella prassi professionale, applicabili nella fattispecie e nei titoli n. 8 e n. 9 viene giustificata la scelta dei metodi adottati. Nel titolo n. 10 è riportato lo sviluppo delle stime in dettaglio ed infine nel titolo n. 11 si formulano le conclusioni del lavoro svolto.

2. STORIA DELLA SOCIETA' E DELLA FARMACIA.



In sede di revisione della pianta organica delle sedi farmaceutiche al 31 dicembre 1990, la Regione Lazio, presa visione dei dati demografici trasmessi dal Comune in relazione al parametro "abitanti - numero di farmacie" vigente all'epoca, accertò, con delibera di Giunta n. 5386 del 25 giugno 1991, la necessità di istituire una nuova sede farmaceutica (la decima) nel territorio del Comune di Terracina.

Seguirono altre deliberazioni della Giunta Regionale, secondo il consueto iter burocratico, notoriamente lento e complesso.

Con delibera di G.R. n. 2682 del 14 aprile 1992 venne dichiarata l'ufficiale vacanza di alcune sedi farmaceutiche nei Comuni della Provincia di Latina e con delibera di G.R. n. 11787 dell'11 dicembre 1992 venne approvata la nuova pianta organica territoriale delle farmacie, con perimetrazione delle zone di competenza, secondo le indicazioni degli Enti locali.

Con nota prot. N. 12636 del 10 settembre 1992, la Regione Lazio invitò il Comune di Terracina ad esercitare il diritto di prelazione, ai sensi della Legge 8 giugno 1990, n.

142, manifestando la volontà di gestire direttamente, nelle forme ammesse dalla Legge, l'Istituenta decima sede farmaceutica urbana.

Il Consiglio Comunale, con delibera n. 39 del 17 novembre 1992, decise di assumere la gestione diretta della farmacia, esercitando il diritto di prelazione e riservandosi di regolamentare con successivo atto deliberativo le modalità di esercizio del servizio.

Stabiliti gli indirizzi e gli obiettivi, con delibera consiliare n. 54 del 30 luglio 1999 venne deciso di gestire il servizio in economia ed utilizzando le unità lavorative già in pianta organica.

Tale indirizzo venne successivamente modificato, con delibera consiliare n. 23 del 10 aprile 2002, laddove si decise, dandone adeguata motivazione, di revocare gli atti precedenti e di addivenire alla gestione del servizio mediante una società a capitale misto, da costituirsi nella forma giuridica a responsabilità limitata, con quota maggioritaria pubblica e socio privato scelto con procedura ad evidenza pubblica tra farmacisti professionisti in possesso dei necessari requisiti.

Nella stessa delibera venne approvato lo schema di avviso pubblico per la ricerca del socio privato, la bozza dello Statuto della costituenda società ed il regolamento della farmacia.

Non fu predisposto, nemmeno in epoca successiva, un contratto-convenzione di servizio tra il Comune e la società.

Venne dato atto e confermato, inoltre, che il punto di vendita della "sede farmaceutica X^" sarebbe stato ubicato presso il nuovo Ospedale "A. Fiorini" di Terracina, nei locali appositamente concessi in locazione al Comune in seguito a provvedimento autorizzativo del Direttore Generale dell'Azienda Sanitaria Locale n. 1048 del 20 aprile 1998.

CARLO ANGELO G. SIROCCHI

Il contratto di locazione venne stipulato in data 15 settembre 2003, successivamente alla costituzione della società, per la durata di dieci anni.

Parallelamente, un contratto di comodato gratuito per l'uso dei locali venne stipulato tra il Comune e la società in data 8 ottobre 2003, per la medesima durata di dieci anni.

Nel corso dell'anno 2013, tuttavia, in seguito alla dichiarazione dello stato di dissesto finanziario da parte del Comune di Terracina, con conseguente impossibilità di far fronte alle obbligazioni contrattuali, il rapporto di locazione ebbe termine e venne a costituirsi direttamente tra l'Azienda Sanitaria Locale e la società di gestione, con un nuovo contratto stipulato in data 12 giugno 2013, per la durata dal 1 luglio 2013 al 30 giugno 2023.

Con la menzionata delibera consiliare n. 23 del 10 aprile 2002 si optò, pertanto, per una gestione esternalizzata del servizio farmaceutico, mediante l'utilizzo di un modello societario a capitale misto, pubblico e privato.

La fase preliminare del programma di avvio della sede farmaceutica comunale e di costituzione della società di servizi si concluse quindi con la ricerca e la designazione del socio privato, mediante procedura ad evidenza pubblica.

L'aggiudicatario sarebbe stato una persona fisica, professionista iscritto nell'Albo dell'Ordine dei Farmacisti ed avrebbe assunto la carica di direttore della farmacia e membro del consiglio di amministrazione della nuova società

Spirati i termini per la partecipazione al bando, la commissione esaminatrice stilò la graduatoria individuando il miglior candidato nella persona del farmacista professionista Dott. Antonio Anecchiarico.

Con atto a rogito del Notaio Dott. Bernardo Schiano del 12 giugno 2003 venne costituita tra il Comune di Terracina ed il Socio privato Dott. Anncchiarico la "Farmacia Comunale X^A Sede S.r.l., con sede in Terracina, Via Firenze s.n.c.

La società ha per oggetto la gestione e conduzione di farmacie la cui titolarità appartiene al Comune di Terracina e le attività complementari necessarie al conseguimento dell'oggetto sociale.

Il capitale è determinato in Euro 10.000 sottoscritto dal Comune di Terracina per Euro 5.100 (51%) e dal Socio privato per Euro 4.900 (49%), conferito in denaro.

La durata della società è stabilita in anni venti, prorogabile con delibera assembleare ai sensi di legge.

Gli abitanti residenti nel Comune di Terracina sono ad oggi circa 45.000, quindi non ha trovato applicazione l'obbligo di liquidare o alienare la partecipazione ai sensi della Legge n. 122/2010, la quale sancisce, per i comuni con popolazione residente inferiore a 30.000 abitanti, il divieto di costituire società ad alcun titolo, stabilendo contemporaneamente la liquidazione o cessione delle società già costituite entro il 30 settembre 2013.

L'organico della società è costituito da quattro dipendenti assunti a tempo indeterminato e tutti addetti alla farmacia.

3. IL QUADRO NORMATIVO.

L'esercizio dell'attività di distribuzione farmaceutica al dettaglio costituisce un servizio pubblico essenziale, indipendentemente da chi lo gestisce.

Nel nostro ordinamento il diritto alla salute è garantito ed assicurato dallo Stato e dalle Regioni attraverso le proprie strutture sanitarie locali (A.U.S.L.).



L

In questa cornice le farmacie, sia pubbliche che private, rappresentano presidi del Sistema Sanitario Nazionale e sono assoggettate al potere autorizzatorio, ispettivo e sanzionatorio delle citate strutture locali.

Pur esercitando un'attività di rilevanza economica, le farmacie non si muovono in un libero mercato ma in un sistema in cui l'interesse pubblico è a volte in contrasto con gli interessi di carattere economico ed imprenditoriale.

L'interesse pubblico riguarda la tutela dei consumatori dei farmaci e la salvaguardia dei conti dello Stato – Sanità.

Si pensi, in tal senso, alla disciplina dei prezzi e dei margini, alla complessa procedura di revisione delle piante organiche, al rigoroso sistema di calcolo per l'istituzione delle nuove sedi farmaceutiche ed alle procedure concorsuali per l'assegnazione delle sedi farmaceutiche vacanti ai privati.

Oppure alla circostanza che, proprio in considerazione del maggior peso attribuito dal legislatore all'aspetto della tutela sociale rispetto a quello economico imprenditoriale, le farmacie comunali sono state, in un primo tempo, esplicitamente esentate dalle riforme dei servizi pubblici locali, le quali hanno introdotto i concetti di servizio pubblico a rilevanza industriale ed a rilevanza economica rivoluzionando lo stabile assetto dei modelli gestionali riconosciuti dall'art. 113 del D.lgs. n. 267/2000 (TUEL).

Ad oggi il quadro normativo di riferimento in merito alle modalità di avvio e di esercizio dell'attività di distribuzione farmaceutica pubblica può essere sintetizzato come segue:

- Legge 2 aprile 1968, n. 475: "Norme concernenti il servizio farmaceutico", ancora in vigore relativamente agli artt. 1,2, da 9 a 15, da 17 a 26, nel testo

modificato dalla Legge 362/1991 e dal D.L. n. 1/2012 convertito dalla legge 27/2012;

- Legge 8 novembre 1991, n. 362: "Norme di riordino del settore farmaceutico";
- D.lgs. 267/2000 T.U.E.L. articoli 113, 114, 115 e 116, dove applicabili;
- Normativa europea sul mercato e la concorrenza, a pieno valore di legge.

Resta quindi parzialmente in vigore, in quanto aggiornata dai provvedimenti legislativi successivi, la legge "Mariotti" del 1968 (n. 475/68) che all'art. 9 (del testo attuale) statuisce i modelli di gestione ammessi per l'esercizio dell'attività farmaceutica da parte degli enti locali:

Sono previste le seguenti forme:

- a) in economia
- b) a mezzo azienda speciale;
- c) a mezzo consorzi tra comuni;
- d) a mezzo di società di capitali costituite tra il comune ed i farmacisti che, al momento della costituzione della società, prestino servizio presso farmacie di cui l'Ente abbia la titolarità.

E' sempre necessario che il direttore della farmacia sia un farmacista laureato iscritto nell'albo professionale.

I modelli di gestione del servizio di farmacia comunale previsti dall'art. 9 della Legge 2 aprile 1968, n. 475, tuttavia, non hanno carattere tassativo.

La prassi negoziale della pubblica amministrazione ha seguito l'evolversi dell'ordinamento giuridico secondo modelli organizzativi adeguati ai tempi, più raffinati e complessi rispetto a quelli individuati dalla L. 475/1968 e ss.mm.ii.

Vi è da dire che sulla spinta della legislazione comunitaria e del processo di privatizzazione delle aziende pubbliche, si sono affermate ulteriori modalità di gestione che privilegiano la struttura della società mista partecipata, appositamente costituita per la farmacia, legata con contratto di servizio all'ente titolare.

Il fenomeno delle società di servizi è andato inizialmente sviluppandosi in assenza di specifiche regole legislative, introdotte solo a partire dal 2006 con la Legge n. 296, la quale conteneva norme sui compensi e sul numero massimo di amministratori che possono essere designati dagli enti pubblici.

Seguì la Legge n. 244/2007 contenente il divieto di costituire o mantenere società aventi per oggetto attività di produzione di beni e di servizi non strettamente necessari per il perseguimento delle proprie finalità istituzionali ed ancora la già citata Legge n. 122/2010 contenente il divieto, per i comuni con popolazione inferiore ai 30.000 residenti, di costituire società di alcun genere, se non in misura paritaria alla popolazione con altri comuni, sicché la popolazione totale di riferimento sia almeno costituita da 30.000 residenti.

E' possibile concludere che, qualora non trovi applicazione tale ultima causa di divieto e qualora la forma societaria non rappresenti un mezzo di elusione delle misure di finanza pubblica (patto di stabilità) o di quelle relative alle procedure di evidenza pubblica prescritte per gli appalti di beni e di servizi, resta ammissibile l'utilizzo della società di capitali anche in forma mista ai fini dell'esercizio del servizio pubblico di farmacia.

E' invece illegittima, benché nella pratica largamente utilizzata, la forma della concessione a terzi della gestione di una sede farmaceutica ottenuta mediante esercizio del diritto di prelazione, in quanto il privilegio della prelazione ottenuto a monte sottende obbligatoriamente l'impegno del Comune all'esercizio diretto, nelle



forme già esaminate, del servizio (conforme: Corte dei Conti, tutte le Sezioni che hanno deliberato in materia).

L'esercizio di una farmacia privata avviene, invece, in seguito ad acquisto della titolarità da terzi o mediante concorso per l'aggiudicazione di sedi vacanti o di nuova istituzione e sempre a titolo personale (non è consentita la gestione mediante società di capitali).

Sino al riordino del settore farmaceutico, attuato con la Legge 8 novembre 1991, n. 362, era consentita esclusivamente l'attività individuale (mono imprenditore).

L'unico possibile proprietario, titolare e gestore della farmacia era una persona fisica, laureato, abilitato e già risultato idoneo nei concorsi per l'assegnazione delle nuove sedi.

La Legge 362/1991 introdusse la novità della gestione in forma societaria.

La norma ha ampliato, quindi, l'elenco dei potenziali titolari di farmacia privata, stabilendo che questa possa essere "intestata" oltre che ad un farmacista persona fisica, anche ad ente societario collettivo che abbia, però, i seguenti requisiti (art. 7):

- a) forma giuridica: società di persone o società cooperativa a responsabilità limitata;
- b) la gestione della farmacia/e deve essere l'oggetto esclusivo della società;
- c) i soci devono essere tutti farmacisti iscritti nell'Albo professionale in possesso di idoneità ai sensi dell'art. 12 della L. 475/1968;
- d) la direzione della farmacia/e è affidata ad uno dei soci, che ne è responsabile;
- e) ciascuna società può essere titolare dell'esercizio di non più di quattro farmacie.

Esistono poi delle incompatibilità, indicate nell'art. 8:

La partecipazione alla società è incompatibile:

- a) con qualsiasi altra attività nel settore della produzione, distribuzione, intermediazione e informazione scientifica del farmaco;



L -

b) con la posizione di titolare, gestore provvisorio, direttore o collaboratore di altra farmacia;

c) con qualsiasi rapporto di lavoro pubblico o privato.

Si rileva, inoltre, che lo statuto della società, in sede di costituzione e di successive variazioni, deve essere comunicato all'Ordine dei Farmacisti, alla Regione ed alla ASL competente entro sessanta giorni dalla data di autorizzazione alla gestione della farmacia.

E' importante osservare che ai sensi delle norme contenute nelle leggi attualmente in vigore, di cui si è data sintetica illustrazione, è vietata, nelle farmacie a conduzione privata, la scissione tra il soggetto titolare del provvedimento autorizzatorio ed il soggetto gestore della farmacia.

In caso di cessione, quindi, La titolarità deve essere necessariamente trasferita al nuovo farmacista-gestore o alla società di persone che gestirà il servizio e fatto salvo il benessere dell'A.U.S.L.

L'ottenimento di tale benessere, si precisa, è onere e responsabilità del soggetto gestore.

Come noto, infine, l'apertura di nuove farmacie non è libera ma vincolata per legge al mantenimento di un rapporto tra popolazione residente e numero di esercizi, argomento trattato nel capitolo che segue.

4. LA RETE FARMACEUTICA NEL COMUNE DI TERRACINA.

Nel territorio del Comune di Terracina esistono attualmente tredici sedi farmaceutiche istituite dalla Regione Lazio in collaborazione con il Comune e la competente A.U.S.L. di Latina.

Tre sedi: la XI, la XII e la XIII non sono state ancora avviate ed aperte al pubblico in quanto debbono essere assegnate in seguito a concorso pubblico.



La situazione attuale è quindi la seguente:

- 1) Farmacia Dott. Zizzi – Via Madonna della Neve ("1" nella pianta organica ALL. 1);
- 2) Farmacia Dott. Pellegrini - ("2");
- 3) Farmacia Dott. Giovinazzi – Piazza Vittorio Veneto ("3");
- 4) Farmacia Dott. Spaziani – Piazza Antonelli ("4");
- 5) Farmacia Dott. Telesca – Piazza B. Buozzi ("5");
- 6) Farmacia Dott. Trovini – Viale Europa ("6");
- 7) Farmacia Dott. Zardo – Via C. Battisti ("7");
- 8) Farmacia Dott. De Felice – Via Migliara ("8");
- 9) Farmacia Dott. Gubbini – Via delle Arene ("9");
- 10) Farmacia Comunale X^ Sede – Via Firenze ("10");
- 11) Undicesima sede farmaceutica (privata) ubicata presso l'intersezione S.S. 148 e S.S. 87. Da assegnare con concorso: apertura in itinere;
- 12) Dodicesima sede farmaceutica (privata) ubicata in zona San Vito. Da assegnare
Con concorso: apertura in Itinere;
- 13) Tredicesima sede farmaceutica (privata) ubicata in zona Calcatore.
Da assegnare con concorso: apertura in itinere.

L'istituzione della undicesima sede farmaceutica si è resa necessaria in sede di revisione delle piante organiche al 31 dicembre 2010, sulla base del quorum previsto dall'art. 1 della L. 2 aprile 1968, n. 475, nel testo previgente, di una farmacia ogni quattromila abitanti residenti. Questo trova conferma nella delibera della Giunta Regionale Lazio n. 390/2011 del 9 settembre 2011, relativa alla situazione in essere al 31 dicembre 2010, che ha deliberato ufficialmente l'istituzione della undicesima sede.

Il calcolo è stato effettuato dalla Regione utilizzando il numero di abitanti indicato da ISTAT al 31 dicembre 2009 (44.081 residenti) ed il parametro di una farmacia ogni quattromila abitanti.

Con delibera di Giunta n. 146 del 25 marzo 2011 il Comune di Terracina ha provveduto di conseguenza ad adeguare la propria pianta organica delle farmacie, ridisegnando i perimetri di competenza di alcune di esse.

Ad oggi l'undicesima sede non è stata ancora assegnata ed aperta al pubblico. Diventerà comunque una farmacia privata in quanto è stata abrogata la norma che prevede il diritto di prelazione a favore dei Comuni.

La XII e la XIII sede farmaceutica sono state istituite, con modalità illustrate nel seguito, in sede di revisione straordinaria della pianta organica, effettuata nel mese di aprile 2012 in occasione della modifica normativa del quorum di legge.

L'art. 11 del D.L. 1/2012, nel testo modificato dalla legge di conversione n. 27 del 24 marzo 2012, ha infatti variato tale parametro, incrementandolo, senza distinzioni per classi demografiche, ad una farmacia ogni tremilatrecento residenti, con facoltà di utilizzare i resti se superiori al 50% del parametro stesso. Alle nuove sedi farmaceutiche istituite a seguito della modifica, come già indicato, non si applica la prelazione del 50% a favore dei comuni, esse pertanto diverranno tutte farmacie private. Nel contempo viene data la possibilità di istituire nuove sedi farmaceutiche, offerte in prelazione ai comuni sino al 2022, nelle stazioni ferroviarie, marittime, negli aeroporti e nelle aree di servizio autostradali ad elevata intensità di traffico e dotate di servizi alberghieri o di ristorazione ed anche nelle strutture commerciali dove l'area destinata alla vendita sia superiore a diecimila metri quadrati (esclusi quindi i parcheggi), purché non sia già aperta una farmacia ad una distanza inferiore ai

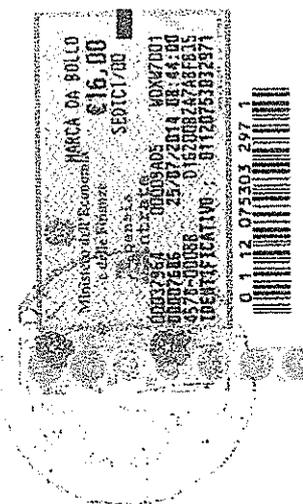
quattrocento metri (stazioni, aeroporti ecc.) ed a millecinquecento metri (centri commerciali).

A livello di coordinamento regionale nel rilascio delle autorizzazioni vi è poi da tener conto che la legge fissa un massimo di nuove autorizzazioni, per queste due tipologie aggiunte, pari al cinque per cento di tutte le sedi farmaceutiche comprese quelle nuove istituite in ragione del nuovo parametro, una possibilità quindi piuttosto limitata.

La norma novellata è giustificata dal fine di *"favorire l'accesso alla titolarità delle farmacie da parte di un più ampio numero di aspiranti, aventi i requisiti di legge, nonché di favorire le procedure per l'apertura di nuove sedi farmaceutiche, garantendo nel contempo una più capillare presenza sul territorio del servizio"*, con la ASL, che deve esprimere il proprio parere.

E' tuttora previsto anche il parere dell'Ordine dei Farmacisti in merito alla collocazione delle nuove sedi.

Questo ha rilevanza in occasione delle revisioni biennali in quanto il già citato decreto ha sostituito anche l'articolo n. 2 della L. n. 475/1968 che prevedeva lo strumento organizzativo della "pianta organica", con perimetrazione delle aree, lasciando a regioni, comuni ed ASL la possibilità di scegliere lo strumento più adeguato allo scopo di individuare, volta per volta, sentito anche l'Ordine, le zone nelle quali collocare le nuove farmacie, senza più alcuna necessità di nuove perimetrazioni o di modificare il disegno di quelle già esistenti, tenendo comunque conto del fine ultimo di assicurare un'equa distribuzione dei farmaci sul territorio e di garantire l'accessibilità del servizio farmaceutico anche ai cittadini residenti in aree scarsamente abitate (e scarsamente redditizie).



Il Ministero della Salute ha confermato l'abolizione delle piante organiche con circolare del 21 marzo 2012.

Rimarrebbe quindi, ad oggi, il solo vincolo della distanza pedonale minima di duecento metri da porta a porta tra le farmacie esistenti.

Lo scrivente osserva che in ogni caso non è stato imposto nessun altro strumento logistico e ritiene che la pianta organica possa essere comunque ancora utilizzata dai comuni che la considerano un utile supporto.

Il decreto 1/2012, nel testo di conversione, come già accennato, dispone la revisione biennale mediante il nuovo parametro abitanti-farmacie, del numero delle sedi farmaceutiche a livello comunale e consolidato regionale, da effettuarsi entro il mese di dicembre di ogni anno pari ed una revisione straordinaria, in occasione dell'entrata in vigore delle nuove disposizioni, che andava effettuata entro il mese di aprile 2012, facendo riferimento al dato Istat relativo alla popolazione residente al 31 dicembre 2010.

Nel Comune di Terracina vi erano 44.480 residenti, per cui, secondo i calcoli effettuati dalla Regione e comunicati con lettera prot. 60563 del 28 marzo 2012, sono risultate di spettanza tredici sedi farmaceutiche ($44480/3.300 = 13,48$).

Il "resto" pari a 1.580 abitanti non consentì l'apertura di una ulteriore quattordicesima farmacia in quanto inferiore al 50% del parametro.

La Regione Lazio, unitamente alla A.U.S.L. di Latina, ha quindi invitato il Comune ad individuare le zone delle nuove due sedi farmaceutiche entro il 30 aprile 2012. Il Comune di Terracina ha diligentemente ottemperato con delibera di Giunta n. 184 del 27 aprile 2012, nella quale vengono identificate due aree prive di farmacia che sono state comunicate nei termini alla Regione. Si tratta delle zone di San Vito e di Calcatore (XII e XIII sede).

Le farmacie di nuova istituzione nella Regione Lazio (271 complessivamente) sono state messe a concorso con bando pubblicato sul B.U.R.L. n. 63 del 13 novembre 2012. Per il Comune di Terracina sono in concorso le tre sedi sopra menzionate (XI, XII e XIII). Si è in attesa delle graduatorie: quelle inerenti il bando del 2007 sono divenute definitive a fine 2012.

Al 31 dicembre 2014 dovrebbe avvenire una ulteriore verifica dei parametri abitanti-farmacie, sulla base della situazione demografica al 31 dicembre 2012.

La popolazione di Terracina a tale data era di 44.821 abitanti e pertanto è sin d'ora prevedibile la possibilità di dover inserire, grazie al "resto" aritmetico del calcolo, una XIV^a sede.

Per completare il quadro della distribuzione farmaceutica nel Comune di Terracina occorre anche tenere in considerazione l'esistenza di quattro parafarmacie, esercizi autorizzati alla vendita al dettaglio di farmaci da banco e farmaci senza prescrizione, oltre ad altri presidi medico chirurgici ed al "non farmaco".

Non sono possibili previsioni circa l'andamento futuro in quanto l'esercizio di parafarmacia è libero e subordinato solo all'autorizzazione commerciale ed al possesso di requisiti minimi.

L'apertura di tre nuove farmacie, i cui termini temporali sono ardui da prevedere, comporterà dei riflessi sul volume di affari delle imprese concorrenti che oggi si dividono un bacino di utenza di circa 45.000 residenti a cui si aggiunge un importante flusso turistico estivo che porta la popolazione effettiva a raddoppiarsi o triplicarsi (Terracina vanta infatti il maggior numero di presenze estive dell'intera area Pontina).

L'effetto sul volume di affari non è ragionevolmente quantificabile in quanto avrà impatto diverso per ciascuna farmacia, in funzione della posizione logistica, della fidelizzazione della clientela, della professionalità e competenza dello staff e di molte

altre variabili le quali non consentono alcuna proiezione attendibile di tipo meramente aritmetico.

Di tale circostanza, tuttavia, si terrà conto in misura adeguata al rischio ed all'incertezza, nel paragrafo di calcolo della valutazione.

5. LA FARMACIA COMUNALE DI TERRACINA.

La farmacia comunale si trova in Via Firenze, senza numero civico, presso l'Ospedale Civile "Alfredo Fiorini" di Terracina, con accesso e vetrine al piano stradale. Si tratta di una posizione che consente un comodo utilizzo grazie all'ottima viabilità ed alla possibilità di parcheggio (quello dell'Ospedale) unitamente ad una buona visibilità del punto di vendita, accanto all'entrata dell'Ospedale Fiorini.

I servizi offerti sono quelli tradizionali, esami clinici di base, prenotazione di visite specialistiche, misurazione pressione, peso ed altro.

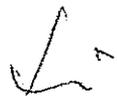
L'interno è molto ordinato e strutturato razionalmente, con evidente separazione degli articoli in libera vendita in apposite scaffalature.

La superficie commerciale (negoziò) è di circa novanta metri quadri e l'adiacente magazzino misura circa cento metri quadri.

L'esercizio possiede tutte le autorizzazioni commerciali previste dalla legge e tutti gli impianti sono a norma.

Lo staff è costituito da tre farmacisti iscritti nell'Albo professionale, di cui uno è il direttore della farmacia e da un magazziniere.

Un importante punto di forza della farmacia, il quale la distingue nettamente dalle altre presenti nel territorio, consiste nell'essere incorporata nella struttura prescrittiva locale più importante, rappresentata dagli ambulatori della A.U.S.L. presso l'Ospedale A. Fiorini.



Essere parte integrante della struttura costituisce un importante vantaggio, sicuramente per quanto riguarda i farmaci del sistema convenzionato e comunque, di riflesso, per tutti gli articoli ed i servizi in vendita.

Non si rilevano, al contrario, aspetti negativi quali eccessiva vicinanza di concorrenti diretti o particolari disagi logistici.

Lo scrivente ha effettuato un anonimo sopralluogo presso la farmacia ed ha potuto osservarne il funzionamento nell'orario di apertura al pubblico, rilevando professionalità senza freddezza, competenza e la giusta attenzione dedicata all'ascolto di ciascun cliente, indipendentemente dal vivace afflusso di pubblico.

Si tratta di caratteristiche che fidelizzano parte della clientela e che possono costituire un fattore di scelta, ancor più della favorevole posizione logistica.

Nel complesso un'ottima impressione generale.

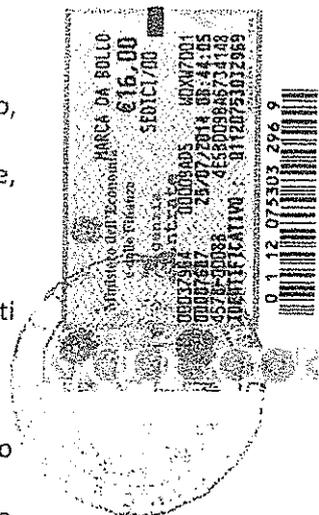
6. ANDAMENTO DEL MERCATO DELLA DISTRIBUZIONE FARMACI.

Occorre preliminarmente distinguere tra il segmento di mercato dei farmaci a carico (parziale) del Servizio Sanitario Nazionale e quello dei farmaci a totale carico dei cittadini.

Lo scrivente sintetizza, nel seguito, i rilievi di Federfarma sul confronto 2013-2012 (non sono ancora disponibili i dati del primo semestre del 2014).

Per quanto riguarda il primo segmento, rappresentato dai farmaci in classe "A" soggetti a prescrizione medica obbligatoria ed a controllo sui prezzi e sui margini, sono stati pubblicati i dati relativi all'anno 2013, nazionali e suddivisi per regione.

A livello nazionale la spesa farmaceutica convenzionata netta della distribuzione territoriale (esclusa la distribuzione ospedaliera) ovvero la spesa a carico del S.S.N.,



L

comprensiva di I.V.A. ed al netto dei ticket e delle compartecipazioni dei cittadini, continua a ridursi, facendo registrare un calo del 2,5 % rispetto al 2012.

E' proseguita quindi, per il sesto anno consecutivo, la riduzione della spesa convenzionata netta complessiva.

Il calo a livello nazionale e regionale è dovuto ai ripetuti tagli dei prezzi dei medicinali, alle trattenute ed agli sconti sui rimborsi imposti alle farmacie, al crescente impatto dei medicinali equivalenti a seguito della scadenza dei brevetti dei prodotti "branded" ed agli interventi adottati a livello regionale, tra questi l'aumento del ticket pagato dai cittadini e l'effetto della distribuzione diretta di medicinali acquistati dalle A.U.S.L.

Si osserva (sempre nell'ambito del "sistema convenzionato") una diminuzione delle vendite a valore, parzialmente compensata dall'aumento delle vendite dei prodotti equivalenti, cresciuti invece come quantità. Senza il cosiddetto "boom" degli equivalenti la situazione sarebbe sensibilmente peggiore (dal punto di vista dei farmacisti).

Alla riduzione della spesa concorrono significativamente le farmacie.

Alle stesse viene richiesta la consulenza alla clientela in merito ai prodotti equivalenti ed agli altri dati sui farmaci rimborsati dal S.S.N. ed è imposto uno sconto a favore del S.S.N. sugli importi rimborsati, calcolato per fasce di prezzo.

Tali sconti devono essere obbligatoriamente riconosciuti ed agli stessi si è aggiunto, dal 1 marzo 2007 un ulteriore "pay back" dello 0,64%, nato come elemento straordinario e sempre prorogato e dal 31 luglio 2010, l'ulteriore trattenuta del 1,82%, aumentata al 2,25% a partire dal luglio 2012.

Come noto i margini lordi delle farmacie, sui medicinali a carico del SSN, sono predeterminati (legge n. 662/96, modificata dalla legge n. 122/2010) nella misura del

30,35%. Per la farmacia si tratta di margini lordi, in quanto la quota di spettanza teorica è ridotta dallo sconto articolato per fasce di prezzo che le farmacie stesse sono tenute a concedere obbligatoriamente al SSN e che incide mediamente per oltre 5 punti percentuali e dalla già menzionata trattenuta del 2,25%. Tali sconti fanno sì che, di fatto, il margine delle farmacie sia regressivo, diminuisca cioè percentualmente all'aumentare del prezzo.

E' prevista l'entrata in vigore di un nuovo sistema di retribuzione relativamente ai farmaci convenzionati, sul tavolo da anni e mai realizzato, il quale si baserebbe su un compenso fisso forfetario per confezione di medicinale di classe A e che garantirebbe equivalenti risultati reddituali rispetto al sistema attuale, nel rispetto del tetto di spesa regionale.

Il nuovo sistema avrebbe dovuto essere applicato dal 1 gennaio 2013 ma le turbolenze politiche ne hanno determinato uno slittamento a tempo indeterminato. Per quanto riguarda, più specificamente, la Regione Lazio, la spesa convenzionata netta è scesa del 1.5% rispetto al 2012 ed il numero delle ricette è aumentato del 4%. Anche nel 2014 è ragionevole presumere la continuazione della tendenza al ribasso della spesa, per i motivi già accennati.

La situazione complessiva del segmento di mercato può essere pertanto riassunta, in estrema sintesi, come segue:

- a) Maggior numero di ricette ma di minor valore unitario: fenomeno di "ossificazione" delle ricette, anche con un conseguente maggior costo per il trattamento delle stesse ai fini del rimborso;
- b) Consumi di farmaci "branded" in diminuzione e consumo di equivalenti in aumento, a parziale compensazione a livello di valore;
- c) Calo dei prezzi dei farmaci conseguente all'ingresso di nuovi equivalenti;

d) Margini ridotti in fascia A, incertezza sui risultati effettivi dell'applicazione del nuovo sistema di remunerazione delle farmacie, quando e se entrerà in vigore. Per quanto riguarda il mercato dei farmaci a carico dei cittadini, ovvero: classe "A" acquistata privatamente, classe "C", medicinali da banco, medicinali senza l'obbligo della prescrizione e del parafarmaco, vi è da osservare a livello nazionale una aumento delle vendite di circa il 4% relativamente alla classe "C" soggetta a prescrizione medica ed un aumento di circa il 4% delle altre categorie S.O.P. ed O.T.C., grazie anche al fenomeno del "delisting" ovvero della riclassificazione nell'automedicazione di alcuni farmaci che precedentemente avevano l'obbligo di ricetta.

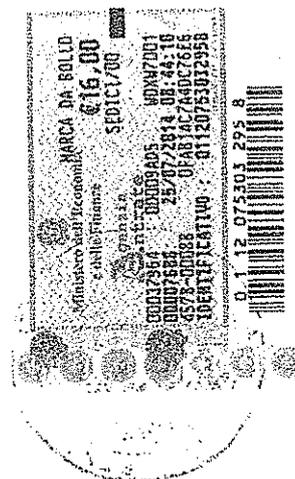
E' nel complesso un mercato che premia le farmacie di medio grandi dimensioni, laddove sono possibili maggiori investimenti nei settori del non farmaco e dei servizi accessori.

Si trascrive nel seguito l'interessante analisi globale del mercato 2013 elaborata da Federfarma sulla base dei dati forniti da i IMS Health:

"Il mercato della farmacia torna a crescere e per gli esperti non sembra essere soltanto un rimbalzo, ma un'inversione di tendenza. Questa almeno è la fotografia del 2013 che Ims Health ha presentato oggi al Consiglio delle Regioni, l'assemblea federale di Federfarma. I dati, in particolare, rivelano ancora una volta un mercato a due velocità, ma la somma algebrica di crescite e contrazioni resta abbondantemente in territorio positivo. Nell'ultimo anno, infatti, il canale farmacia ha fatto registrare una crescita a valori dell'1,3% sull'anno precedente, per un totale di quasi 25 miliardi di euro. Il consuntivo 2012 diede un -4,1%. Ben 5,4 punti in più.

Come detto, i valori sono però la somma algebrica di comparti che evidenziano andamenti contrastanti: i farmaci di fascia A, infatti, calano dell'1,2%, la fascia C

cresce del 4% e l'area di libera vendita (Sop-Otc più parafarmaco) sale del 3,8%. La risultante è una farmacia sempre meno "eticocentrica", nella quale il farmaco rappresenta ormai il 61,7% del fatturato e l'area commerciale il 38,3%. E nel 2014 il trend dovrebbe proseguire, perché l'ImS prevede soltanto quest'anno "generizzazioni" per circa 350 milioni di euro, che comporteranno una nuova "piattata" ai prezzi di fascia a e quindi altra erosione alla marginalità della ricetta. «La nostra stima» spiega a Filodiretto Giorgio Cenciarelli, direttore commerciale di ImS Health «è che il mercato complessivo della farmacia è destinato a crescere anche nel 2014. Ma per merito dei comparti che fanno capo alla spesa privata, perché sul fronte spesa pubblica invece si prevede ancora il segno meno». Il consiglio che va ai titolari, quindi, è quello di presidiare con attenzione l'extra farmaco, dove non mancano alcuni segnali di allarme: «Su nutrizionali e igiene-bellezza» continua Cenciarelli «le farmacie stanno subendo la crescente concorrenza degli altri canali, giocata principalmente sul prezzo, che si traduce in un'erosione delle quote di mercato». Nel 2013, in particolare, il canale ha assorbito il 77% delle vendite di nutrizionali e l'83% dei consumi di prodotti per igiene e bellezza, quando la media nel macro comparto del parafarmaco vede le farmacie con una quota media del 94%. Le azioni da mettere in campo nel nuovo anno, quindi, sono tre: «Primo, i titolari devono imparare ad acquistare meglio» osserva Cenciarelli «secondo, devono mettere in campo politiche dei prezzi lungimiranti ed efficaci; terzo, devono valorizzare la propria offerta con il category management, con un'esposizione moderna dell'area di vendita e con una comunicazione al paziente mirata a integrare lo scontrino Ssn».



7. I METODI DI VALUTAZIONE NELLA PRASSI PROFESSIONALE.

Stante la particolarità dell'impresa e dei diritti oggetto di stima, l'esposizione è limitata ai principali metodi di valutazione normalmente utilizzati nella fattispecie. Nel seguito, pertanto, vengono illustrati il metodo reddituale, il metodo patrimoniale semplice e con correzione reddituale ed i cosiddetti metodi empirici, i quali determinano il valore sulla base della proiezione di alcuni moltiplicatori o attraverso la comparazione con transazioni di vendita riguardanti beni e diritti simili a quelli che sono oggetto di valutazione.

7.1 IL METODO REDDITUALE.

La dottrina è concorde nel sostenere che il valore economico del capitale di una impresa è basato sull'attualizzazione dei flussi reddituali e finanziari che la stessa sarà in grado di produrre in futuro.

Il metodo di attualizzazione dei flussi si articola in due distinte formule valutative: la formula reddituale, quando si attualizzano redditi (operativi o netti) e la formula finanziaria (quando si attualizzano flussi di cassa disponibili oppure operativi).

Tale metodo è l'unico razionale in quanto si basa sulla condivisa nozione di valore economico ma può rivelarsi di complessa applicazione a cause delle difficoltà implicite nella formulazione delle previsioni e nella scelta degli elementi e dei parametri che concorrono a formare il tasso di attualizzazione.

Il metodo eguaglia il valore economico di un'azienda al valore attuale dei flussi reddituali o finanziari ottenibili dall'impresa per l'intera durata della sua vita economica stimata.

La formula di valutazione del valore economico con il metodo reddituale è la seguente:

$$W = \sum_{t=1}^n FL_t (1+i)^{-t} + VT(1+i)^{-n}$$

Dove:

W è il valore economico del complesso aziendale oggetto di stima;

$\sum_{t=1}^n FL_t (1+i)^{-t}$ È la somma del valore attuale dei flussi netti attesi per il periodo di previsione esplicita;

$VT(1+i)^{-n}$ È il valore terminale (attualizzato) del complesso aziendale oggetto di stima, detto anche valore di uscita dall'investimento.

i È il tasso di attualizzazione dei flussi netti attesi.

La stima del valore economico di un complesso aziendale con il metodo reddituale richiede che siano definiti:

- a) I flussi attesi (reddituali o finanziari) relativi al periodo di previsione esplicita;
- b) Il tasso di attualizzazione dei flussi;
- c) Il valore terminale del complesso aziendale;
- d) L'orizzonte temporale che consiste nella vita utile dell'impresa, determinata o indeterminata.

Per quanto attiene alla stima dei flussi attesi per il periodo di previsione esplicita di cui alla lettera a) si fa presente che essa può essere effettuata secondo una delle seguenti alternative;

1. i redditi oppure i cash flow attesi sono calcolati in relazione ai risultati economici e finanziari realizzati dal complesso aziendale oggetto di valutazione in un periodo di tempo antecedente alla data di riferimento della valutazione, opportunamente normalizzati, riespressi in moneta riferita alla data di valutazione e mediati, ovvero estrapolati, a seconda che si ritenga

che, in futuro, il complesso aziendale sarà in grado di produrre un flusso di redditi/cash flow in linea con i risultati passati ovvero con l'andamento registrato nel periodo storico considerato;

2. i redditi/cash flow attesi sono calcolati sulla base dei valori prospettici risultanti da piani e programmi pluriennali predisposti dal management aziendale.

Per quanto attiene alla stima del tasso di attualizzazione di cui alla lettera b) si fa presente che i flussi devono essere scontati al tasso di remunerazione del capitale proprio.

Il costo del capitale proprio può essere stimato secondo molteplici approcci. Tra questi, uno dei più diffusi nella prassi valutativa è il c.d. metodo del "build up approach" per il quale il tasso di attualizzazione è così determinato:

$$i = i_1 + i_2$$

Dove:

- i È il tasso di attualizzazione cercato;
- i_1 È il *risk free rate* o tasso degli investimenti sostanzialmente privi di rischio;
- i_2 È il premio di rischio che compensa il guadagno medio che l'investitore avrebbe realizzato alternativamente nel mercato generale, per la parte che eccede il *risk free rate*;

Per quanto concerne la stima del valore terminale (VT) del complesso aziendale (aspetto di cui alla lettera c), si fa presente che VT può essere determinato in diversi modi tra i quali quello più diffuso nella prassi è il seguente:

- VT è calcolato come valore attuale di un flusso reddituale crescente, in perpetuo, ad un tasso di crescita (G), in funzione della capacità dell'impresa di mantenere un

vantaggio competitivo sostenibile sul mercato, della presenza di barriere all'entrata nel settore, della crescita attesa dell'economia in generale e dei settori nei quali il complesso aziendale da valutare opera.

In formula:

$$VT = \frac{Fl}{i-g} (1+i)^{-n}$$

Si tratta in pratica di una rendita perpetua ($VT = \frac{Fl}{i-g}$) che decorre a partire dalla fine dell'anno "n", l'ultimo per il quale è disponibile un flusso di reddito puntuale e che pertanto viene attualizzata alla data della stima $(1+i)^{-n}$.

In merito alla coniugazione di rendita perpetua ed orizzonte temporale si osserva che, oltre un certo numero di anni, la differenza tra il valore attuale della rendita a "n" anni ed il valore attuale della rendita perpetua diventa trascurabile.

7.2 IL METODO PATRIMONIALE

Il metodo patrimoniale identifica il valore economico del capitale come differenza tra i valori correnti di sostituzione degli elementi attivi e passivi che concorrono a formare il patrimonio aziendale determinati sulla base di valutazioni analitiche.

Elemento caratterizzante è il trattamento riservato agli elementi immateriali dell'attivo (*intangibile assets*): nelle stime patrimoniali semplici vengono generalmente escluse dalla valutazione tutte le attività immateriali che non siano rappresentate da beni, mentre utilizzando il metodo patrimoniale complesso queste ultime vengono analiticamente valorizzate. I metodi patrimoniali puri sono in disuso in quanto non tengono conto della capacità di produzione del reddito del complesso aziendale oggetto di valutazione. Tuttavia essi possono essere utilizzati in quelle realtà per le quali il valore di mercato degli assets corrisponde al valore attuale dei



flussi di risultato che ciascun asset può produrre singolarmente, ad esempio società immobiliari di gestione-vendita, holding pure.

7.3 IL METODO MISTO PATRIMONIALE-REDDITUALE.

I metodi misti di valutazione del capitale economico costituiscono una mediazione tra i metodi patrimoniali e i metodi fondati su grandezze flusso (in particolare i metodi reddituali). La caratteristica di questi procedimenti è quella di determinare il valore dell'azienda ponderando la componente patrimoniale (rappresentata dal patrimonio netto riespresso a valori correnti) e la componente reddituale della gestione rappresentata dal sovra/sottoreddito atteso.

La formula di valutazione del capitale economico con il metodo misto patrimoniale – reddituale è la seguente:

$$W=K+CR$$

Dove:

W è il valore economico dell'azienda alla data convenzionalmente assunta quale riferimento temporale;

K è il valore del patrimonio netto rettificato dell'azienda;

CR è il valore della correzione reddituale.

Con riguardo alla stima dei parametri della formula di valutazione, si precisa quanto segue.

La stima del valore del patrimonio netto rettificato (K) segue le stesse logiche esposte in sede di illustrazione del metodo patrimoniale puro.

La determinazione del valore della correzione reddituale (CR) è di solito effettuata sulla base della seguente formula:

$$W = K + (R - i * K) * \frac{1 - (1 + i')^{-n}}{i'}$$



Per quanto concerne la stima dei parametri della formula valutativa, si precisa quanto segue.

Il reddito prospettico dell'azienda (R) può essere stimato facendo riferimento a metodologie di stima del valore dei redditi attesi analoghe a quelle che sono utilizzate per il calcolo dei flussi di reddito impiegabili per la determinazione del valore economico di un compendio imprenditoriale con il metodo reddituale;

la remunerazione congrua del capitale proprio investito nell'attività economica (iK) può essere stimata moltiplicando il patrimonio netto rettificato, calcolato secondo le logiche in precedenza esposte, per il tasso di remunerazione congrua del capitale proprio investito nell'attività (i).

Il tasso di attualizzazione (i^{A1}) della correzione reddituale che rappresenterà un sovrareddito o un sottoreddito, può essere calcolato secondo diverse tecniche. In particolare può essere ragguagliato al tasso di rendimento del capitale proprio (i) oppure fatto pari al tasso di remunerazione del puro compenso finanziario.

La durata della correzione reddituale (n) è riferita ad un periodo limitato di tempo, nel presupposto che le condizioni generatrici di extrareddito non durino a tempo indeterminato ma siano destinate ad estinguersi entro un arco di tempo ragionevole.

Qualora esistano le condizioni per ritenere che il sovrareddito o sottoreddito abbia una durata indefinita e possa quindi mantenersi nel tempo è possibile sostituire l'attualizzazione di "n" periodi con quella di una rendita perpetua: $\frac{\text{sovrareddito/sottoreddito}}{i}$

Nella prassi professionale, il periodo di durata limitata della correzione reddituale è stato spesso indicato in 5 - 10 anni, sempre che esistano le condizioni per il mantenimento di tale redditività nel tempo.

7.4 I METODI EMPIRICI.

I metodi empirici costituiscono un insieme di regole di esperienza ispirate al mercato e fondate su opinioni diffuse nel settore in cui opera l'azienda oggetto di stima.

Si tratta di modelli non teorizzati, spesso privi del necessario rigore, che trovano fondatezza in semplici relazioni matematiche che legano fattori e variabili aziendali.

Condizioni di applicabilità dei metodi empirici sono pertanto la qualità e l'attendibilità delle fonti di informazione, la rappresentatività dei volumi delle negoziazioni prese a riferimento e la comparabilità per tipo, dimensione, tassi di crescita, struttura patrimoniale e finanziaria dell'azienda oggetto di valutazione.

L'approccio empirico presuppone l'applicazione di coefficienti moltiplicatori ad alcuni elementi e parametri che, per la natura dell'attività, la tipologia di mercato o altre valutazioni proprie della realtà in analisi, siano considerati significativi.

In particolare prendono a riferimento i prezzi praticati dal mercato rapportati ad una misura di performance (ad es. utile per azione) realizzata dall'azienda in un dato arco di tempo.

Lo spessore del campione dovrebbe limitare o annullare eventuali distorsioni legate a singole individualità.

Tra i metodi empirici si ricordano i multipli di borsa, che concentrano la propria osservazione sui prezzi borsistici, prescindendo dalle poste reddituali, patrimoniali, dai flussi ed altro ed i multipli di mercato che determinano il valore aziendale con semplici procedimenti moltiplicatori di dati rilevanti.

Spesso soggetti a critiche circa l'attendibilità dei risultati, la carenza di rigore scientifico e di dimostrabilità, i metodi empirici sono spesso usati nella valutazione di aziende di piccole e piccolissime dimensioni, in cui la figura dell'imprenditore è

L -

dominante. Indubbiamente offrono il vantaggio dell'estrema semplicità di applicazione, con relativo risparmio di tempo e denaro.

I criteri empirici più diffusi si fondano sui multipli delle vendite e sui multipli dei profitti netti e conducono a risultati affidabili se affidabile è la contabilità.

8. PREMESSE ALLO SVILUPPO DELLE STIME.

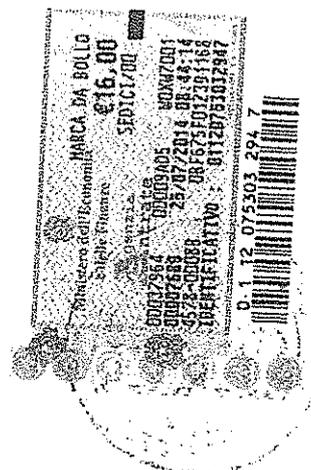
Come illustrato nel primo paragrafo, l'Amministrazione comunale di Terracina sta valutando l'opportunità di cedere mediante asta pubblica la propria quota di partecipazione, pari al cinquantuno per cento, nella società "Farmacia Comunale X^A Sede S.r.l." la quale attualmente gestisce l'esercizio dell'unica farmacia pubblica comunale.

Contestualmente all'uscita del Comune dalla compagine societaria, la titolarità di sede farmaceutica dovrà essere trasferita al nuovo gestore del servizio, stante il vincolo di legge che impone, in caso di farmacie private, il divieto di scissione tra soggetto titolare del provvedimento autorizzatorio e soggetto gestore.

Potrà quindi darsi luogo ad asta pubblica unicamente per le quote attualmente in capo al Comune di Terracina, mentre la titolarità dovrà necessariamente essere trasferita alla società "Farmacia Comunale X^A Sede S.r.l." (con sua contestuale trasformazione in società di persone) oppure all'attuale socio di minoranza (se intenderà acquisire l'intero capitale) e comunque al nuovo gestore che si definirà ad aggiudicazione definitiva, ovviamente costituito in una delle forme ammesse dalla legge (si veda a pag. 13).

Alcune circostanze, a parere dello scrivente, dovrebbero essere tenute in considerazione in sede di studio dell'operazione e redazione del bando:

- Alcuni articoli dell'attuale Statuto, riguardanti il socio pubblico, dovranno essere modificati dall'assemblea straordinaria prima dell'eventuale cessione;



- Dovrebbe essere accertata la possibilità di proseguire il contratto di affitto tra la proprietà ed il nuovo soggetto che emergerà in seguito alla cessione delle quote;
- Lo statuto della "Farmacia Comunale X^a Sede S.r.l." non prevede il diritto di prelazione a favore dei soci in sede di trasferimento delle quote.
- All'atto della stipula del contratto di compravendita delle quote e del contestuale pagamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario, dovrebbe avvenire il contemporaneo trasferimento della titolarità al nuovo soggetto gestore ed eventualmente, in caso di mantenimento dell'attuale forma societaria, la deliberazione e l'attuazione della trasformazione di "Farmacia Comunale X^a Sede S.r.l." in società di persone.

Lo scrivente raccomanda di definire l'intero percorso della cessione con l'attuale socio e di raccogliere, preliminarmente, un parere legale sull'intera operazione.

9. SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE.

In considerazione di quanto osservato nel capitolo che precede, l'oggetto della stima riguarderà il valore economico della società in funzionamento nel suo complesso, incluso quindi il pieno diritto di utilizzo della farmacia (titolarità).

Lo scrivente ha ricevuto i bilanci approvati degli esercizi 2011, 2012 e 2013 mentre non è disponibile il budget 2014 e di medio periodo e quindi non esistono ancora dati previsionali approvati dei futuri risultati economici della società.

Pertanto al fine di individuare il valore indicato sopra al punto a) sarà utilizzato il metodo reddituale "storico", prendendo in considerazione i flussi reddituali conseguiti negli esercizi 2011, 2012 e 2013, rettificati e riespressi in moneta corrente alla data della perizia.

Come già illustrato nel paragrafo descrittivo dei metodi di valutazione, l'adozione del metodo reddituale trova ragione nel fatto che la metodologia in parola, per concorde dottrina, costituisce il metodo di valutazione più razionale e più teoricamente solido in quanto basato sull'attualizzazione di flussi reddituali o finanziari attesi e sull'analisi del rischio di impresa.

Nel caso in esame, tuttavia, non sono stati elaborati flussi reddituali espliciti attesi per gli anni successivi al 31 dicembre 2013, come già osservato e la prassi professionale non consente al perito estimatore di elaborarli sostituendosi agli amministratori.

Pertanto la valutazione, che conserva comunque la validità del metodo, è basata sul calcolo di una rendita perpetua, estrapolata dai dati storici, riconoscibile alla data di perizia ed attualizzata mediante un tasso che tenga conto dei rischi e dei punti di forza dell'impresa, compresi quelli indicati nei capitoli n. 6 "Andamento del mercato farmaceutico" e n. 4 "Rete farmaceutica nel Comune di Terracina", nonché del costo del capitale proprio impiegato dal potenziale investitore (*cost of equity*).

Le premesse dell'intero processo di valutazione (attendibilità e congruità dei margini storici realizzati) saranno verificate con un *benchmark* di riferimento, costituito da un campione di farmacie i cui bilanci sono conosciuti dallo scrivente, che ne ha disponibilità.

La valutazione, nel suo complesso, verrà infine controllata con il metodo misto patrimoniale-reddituale allo scopo di porre in evidenza differenze significative non ragionevolmente giustificabili.

10. SVILUPPO DELLE STIME

10.1 QUOTA 51% "FARMACIA COMUNALE X^ SEDE S.r.l." – APPLICAZIONE DEL
METODO REDDITUALE.

E' necessario effettuare un'analisi preliminare dei conti economici relativi al periodo 2011 – 2013, preso in considerazione. Lo scopo è quello di identificare componenti reddituali non ricorrenti, componenti della gestione finanziaria e politiche di bilancio da neutralizzare al fine di ottenere dei conti economici "neutrali".

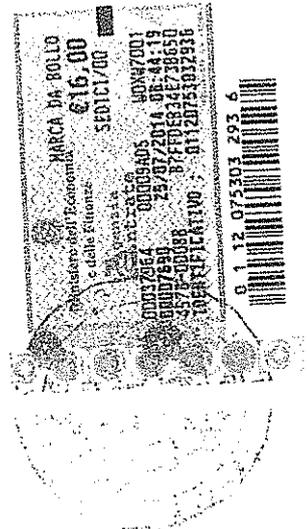
Esercizio chiuso al 31 dicembre 2011 – Conto economico.

Voce di conto economico	31.12.2011	Rettifiche	Note	31.12.2011 R.
Ricavi	1.574.622			1.574.622
Costo del venduto	-1.157.734			-1.157.734
Margine lordo	416.888			416.888
	26.47%			26.47%
Servizi resi da terzi	-35.165			-35.165
Costo del personale	-178.691	30.000	(1)	-148.691
Ammortamenti	-7.087			-7.087
Oneri gestione	-24.500			-24.500
Utile ante interessi e poste straordinarie	171.445	30.000		201.445
Interessi	44	-44	(2)	0
Poste straordinarie	-2.200	2.200	(3)	0
Utile ante imposte	169.289	+32.156		201.445

LT

1 = Stornati costi della governance non esistenti in tale misura nella società di persone che gestirà il servizio, sono stati erroneamente classificati tra i costi del personale.

2 3 = Sterilizzata la gestione finanziaria e straordinaria



Esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 – Conto economico.

Voce di conto economico	31.12.2012	Rettifiche	Note	31.12.2012 R.
Ricavi	1.493.376			1.493.376
Costo del venduto	-1.027.759			-1.027.759
Margine lordo	465.617			465.617
	31.18%			31.18%
Servizi resi da terzi	-33.446			-33.446
Costo del personale	-200.415	30.000		-170.415
Ammortamenti	-5.299			-5.299
Oneri diversi di gestione	-35.339			-35.339
Utile ante interessi e poste straordinarie	191.118	30.000		221.118
Interessi	114	-114	(3)	0
Poste straordinarie	-8.173	8.173	(4)	0
Utile ante imposte	183.059	38.059		221.118

1 = Stornati costi della governance in quanto non esistenti in tale misura nella società di persone che gestirà il servizio.

2 / 3 = Sterilizzata la gestione finanziaria e straordinaria

L

Esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 – Conto economico.

Voce di conto economico	31.12.2013	Rettifiche	Note	31.12.2013 R.
Ricavi	1.321.137			1.321.137
Costo del venduto	-918.329			-918.329
Margine lordo	402.808			402.808
	30,49%			30,49%
Servizi resi da terzi	-29.787			-29.787
Costo del personale	-140.785	38.000	(1)	-102.785
Ammortamenti	-4.620			-4.620
Oneri diversi di gestione	-24.891			-24.891
Utile ante interessi e poste straordinarie	202.725	38.000		240.725
Interessi	50	-50	(2)	0
Poste straordinarie	6.070	-6.070	(3)	0
Utile ante imposte	208.845	31.880		240.725

1 = Stornati costi della governance in quanto non esistenti in tale misura nella società di persone che gestirà il servizio

2 / 3 = Sterilizzata la gestione finanziaria e straordinaria

Quadro di insieme dei tre flussi rettificati:

Voce di conto economico	31.12.2011 R.	31.12.2012 R.	31.12.2013 R.
Ricavi	1.574.622	1.493.376	1.321.137
Costo del venduto	-1.157.734	-1.027.759	-918.329
Margine lordo	416.888	465.617	402.808
	26.47%	31.18%	30.49%
Servizi resi da terzi	-35.165	-33.446	-29.787
Costo del personale	-148.691	-170.415	-102.785
Ammortamenti	-7.087	-5.299	-4.620
Oneri diversi di gestione	-24.500	-35.339	-24.891
Utile ante interessi e poste straordinarie	201.445	221.118	240.725
	12.79%	14.81%	18.22%
Interessi	0	0	0
Poste straordinarie	0	0	0
Utile ante imposte	201.445	221.118	240.725
	12.79%	14.81%	18.22%

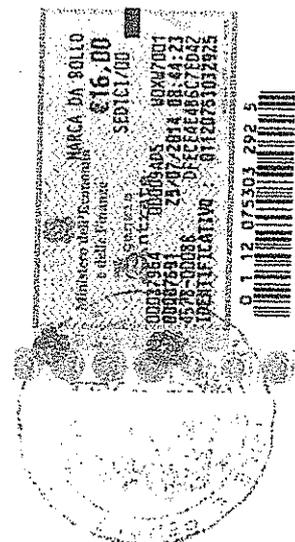
Prima di esprimere altre considerazioni specifiche, circa l'utilizzabilità dei flussi rilevati ai fini della determinazione prospettica di una rendita, lo scrivente ritiene di verificare la congruità e normalità dei margini con un benchmark di riferimento, come segue:

Benchmark di riferimento al 31 dicembre 2013

Voce di conto economico	Farmacia X ^A SEDE	Farmacia Prov. BG	Farmacia Prov. PG	Farmacia Prov. PR	Farmacia Prov. MB
Ricavi	1.321	1.059	1363	432	12.619
Costo del venduto	918	759	922	293	8.958
Margine lordo	403	300	441	139	3.661
	30,5%	28,3%	32,4%	32,2%	29%
Servizi resi da terzi	29	109	55	47	473
Godimento beni di terzi	0	0	19	13	405
Costo del personale	103	130	285	50	2.021
Ammortamenti	5	15	16	9	165
Oneri diversi di gestione	25	9	40	2	118
Utile ante interessi e poste straordinarie	241	71	26	18	479
	18,2%	6,7%	2%	4,2%	3,8%
Interessi	0	0	0	0	0
Poste straordinarie	0	0	0	0	0
Utile ante imposte	241	71	26	18	479
	18,2%	6,7%	2%	4,2%	3,8%

L'esito della verifica è soddisfacente: a livello di margine lordo si riscontra una percentuale sui ricavi tipica del settore (intorno al 30%).

L'utile conseguito prima delle imposte è anche il risultato di una gestione oculata, con significativi risparmi di spesa nel costo del personale e dei servizi. Si evidenzia una redditività ante imposte significativamente superiore alla media di settore (dal 5 al 10%).



Rivalutazione flussi

Anno	Flusso reddituale	Fonte Istat Ott. 2013	Importo rivalutato
2011	201.445	3.2%	207.891
2012	221.118	0.8%	222.886
2013	240.725	0.2%	241.208
Media triennio (lordo)			223.995

Si assume quindi, ai successivi fini del calcolo, la media dei flussi reddituali conseguiti nell'ultimo triennio, pari ad Euro 224.000 (importo arrotondato).

Al fine di rispettare il principio di coerenza del tasso con la configurazione del flusso reddituale, si osserva che sono utilizzati, nel seguito, flussi di reddito nominali (i quali non tengono conto dell'inflazione) e quindi tassi di rendimento nominali.

Inoltre essendo i flussi al lordo delle imposte, anche il tasso complessivo applicabile ad investimenti alternativi sarà considerato al lordo del carico fiscale.

Si tratta solo di una tecnica espositiva (si ottengono aritmeticamente gli stessi risultati utilizzando tassi lordi e flussi lordi oppure tassi netti e flussi netti).

Handwritten signature or mark.

Il flusso reddituale di Euro 224.000 è utilizzato per il calcolo di una rendita perpetua, attualizzata al tasso "i"

La formula applicabile è la seguente:

$$V = FL / (i - G)$$

Dove

- V E' il valore cercato
- FL E' il flusso reddituale di riferimento (Euro 224.000), che costituisce la annualità della rendita perpetua
- i E' il tasso di attualizzazione alla data della perizia
- G È un correttivo del tasso di attualizzazione al fine di considerare le potenzialità di crescita future.

Occorre quindi determinare il tasso di attualizzazione "i" applicabile, dato dalla somma di: $(i_1 + i_2) - g$

dove:

- i_1 = tasso free risk : compenso finanziario per la rinuncia alla liquidità;
- i_2 = market risk premium: compenso specifico per investire a rischio;
- g = correzione del tasso in considerazione delle future possibilità di Crescita.

Si determinano come segue:

Tasso free risk:

Rendimento degli investimenti privi di rischio – titoli di stato a medio lungo termine rilevabile sul mercato.

A tale scopo lo scrivente assume come riferimento il rendimento corrente dei titoli di stato tedeschi (Bunds) a dieci anni, pari al 1,20%. Non è opportuno fare riferimento ai BTP in quanto il tasso di tali obbligazioni tiene ancora conto, anche se in misura molto

ridotta rispetto al passato, del rischio di insolvenza paese. Si tratta di un tasso nominale lordo.

Fonte: *Borsa Italiana*.

Compenso specifico per rischio investitore:

Al tasso free risk si ritiene di aggiungere una percentuale allo scopo di compensare il rischio dell'investimento per l'investitore (market risk premium)

Lo scrivente considera media la rischiosità dell'investimento e nel "range" di aliquote normalmente utilizzate (dal 5 al 10%) decide per l'applicazione di un'aliquota media dell'8.00%.

Al fine di evitare l'indicazione di un valore illusoriamente univoco, il calcolo verrà sviluppato parallelamente con un'aliquota pari al 7.85%, creando un intervallo di valutazioni accettabili.

Per quanto riguarda il fattore di crescita "g" occorre considerare le circostanze che sono emerse in sede di analisi fondamentale, già illustrate nei paragrafi che precedono:

- Prossima apertura di almeno tre farmacie nel territorio del Comune con conseguente riduzione del bacino di utenza difficilmente quantificabile;
- La tendenza alla diminuzione delle vendite dei farmaci convenzionati "branded", solo in parte compensata dall'aumento di vendite di farmaci equivalenti (meno costosi), continuerà nei prossimi anni, il segmento continuerà a soffrire;
- Incertezza sui risultati reddituali futuri indotti dal nuovo sistema di sconto al SSN sui farmaci convenzionati, che sarà applicato probabilmente nei prossimi anni;

L -

- Libero mercato delle parafarmacie caratterizzato da una aggressiva politica dei prezzi;
- Esistenti possibilità di crescita del reddito complessivo nel segmento del parafarmaco e del non farmaco, soprattutto nel settore degli integratori alimentari, dei cosmetici, degli accessori e dei servizi a condizione che il volume di vendita sia sufficiente (farmacia di medio-grandi dimensioni) e che vengano attivate politiche commerciali ed iniziative adeguate.
- Segni di ripresa, già a fine 2013, del canale farmaceutico al dettaglio nel suo complesso: i risultati insoddisfacenti del segmento convenzionato S.S.N. Iniziano ad essere compensati e superati dai risultati dell'attività commerciale libera: +1.3% di crescita nel 2013 rispetto al 2012, trova conferma nei primi mesi del 2014.

Tenuto conto di tali circostanze e del fatto che la collocazione della farmacia all'interno dell'Ospedale Fiorini consente volumi di vendita economicamente remunerativi anche in fascia "A" e per l'ulteriore considerazione che la nuova compagine societaria proseguirà l'attività con la professionalità e la motivazione dell'imprenditore, mirando ad occupare nuovi spazi di mercato, prevalentemente nel non farmaco, si attribuisce al fattore "G" di crescita, a correzione del tasso di attualizzazione, il valore, prudenziale, dello 0,50% .

L'orizzonte temporale si considera indeterminato.

Andando ora a sostituire i rispettivi valori nella formula si avrà:

CON R.M.P. pari all'8%:

$$i = 1,20 + 8,00 - 0,50 = 8.70\% \text{ (tasso lordo di attualizzazione)}$$

$$V = \text{Euro } 224.000 / 8.70\% = \text{Euro } 2.574.713 \text{ Valore attuale rendita perpetua.}$$

Quota del 51% = Euro 1.313.103

Arrotondato ad Euro 1.315.000.

CON R.M.P. pari all'7.85%:

$i = 1,20 + 7.85 - 0,50 = 8.55\%$ (tasso lordo di attualizzazione)

$V = \text{Euro } 224.000 / 8.55\% = \text{Euro } 2.619.883$ Valore attuale rendita perpetua.

Quota del 51% = Euro 1.336.140

Arrotondato ad Euro 1.340.000.



10.2 QUOTA 51% "FARMACIA COMUNALE X^ SEDE S.r.l." – APPLICAZIONE DEL METODO MISTO PATRIMONIALE-REDDITUALE (METODO DI CONTROLLO)

Con questo metodo il valore del capitale netto della società è costituito dalla somma dei valori della titolarità e delle attività e passività (patrimonio netto) iscritte in bilancio, valutate a valore corrente di mercato e rettificato dalla correzione reddituale, secondo le modalità illustrate nel titolo n. 7.3.

Laddove non esiste un valore di mercato, occorre utilizzare il valore di sostituzione ossia il costo aggiornato di acquisto degli stessi beni, ammortizzandolo per adeguarlo alla vita utile futura.

E' quindi necessario rettificare adeguatamente gli elementi dello stato patrimoniale redatto a costi storici, tenendo tuttavia conto della materialità degli importi, come segue.

L -

Stato patrimoniale al 31 dicembre 2013:

Attività	S.P. 31.12.2013	Plusvalenze e Minusvalenze di Valutazione	S.P. a valori mercato/sostituzione 31.12.2013
Immobilizzazioni immateriali	1.227	+2.244.000	2.245.227
Immobilizzazioni materiali	6.665	0	6.665
Rimanenze	126.722	+53.278	180.000
Crediti	508.144	0	508.144
Liquidità	47.156	0	47.156
Ratei attivi	1.843	0	1.843
Totale	691.757	2.297.278	2.989.035

Passività	S.P. 31.12.2013	Plusvalenze e Minusvalenze di Valutazione	S.P. a valori mercato/sostituzione 31.12.2013
Debiti a breve termine	377.373	0	377.373
Fondo rischi e passività potenziali	73.783	0	73.783

T.F.R.	31.981	0	31.981
Imposte su plusvalenze e minusvalenze di valutazione	0	689.000	689.000
Totale	483.137	689.000	1.172.137
Patrimonio netto	208.620	+1.608.278	1.816.898
Totale	691.757	+1.700.295	2.989.035

Il valore della titolarità, il quale corrisponde al valore delle autorizzazioni all'esercizio farmaceutico, è stato determinato moltiplicando i ricavi per vendite al 31 dicembre 2013 per il coefficiente di alta fascia 1.7.

Il valore di mercato dei beni oggetto di stime è sensibilmente diminuito negli ultimi tre anni a causa della crisi economica generale e settoriale, della conseguente difficoltà a reperire i finanziamenti necessari per l'acquisto ed in seguito all'apertura dei concorsi straordinari per l'assegnazione di centinaia di farmacie di nuova istituzione o vacanti, destinate tutte ai farmacisti privati.

In tempi abbastanza recenti il prezzo di una farmacia è stato spesso determinato sulla base di moltiplicatori applicati ai ricavi pari ad 1.6 – 1.8 e sino a 2,0.

Nella situazione attuale, invece, è possibile riscontrare che molte aste pubbliche non hanno alcun esito e nei casi di aggiudicazione definitiva non viene in genere superato il coefficiente 1.5. Prezzi più alti sono riscontrabili solo in casi eccezionali ed in presenza di condizioni estremamente favorevoli.

L -

I prezzi realizzati si collocano normalmente in un intervallo compreso tra i moltiplicatori 1.2 e 1,5.

A parere dello scrivente tali coefficienti non rappresentano il corretto valore di mercato della farmacia oggetto di stima, la quale costituisce effettivamente un'eccezione rispetto alla media delle farmacie poste in vendita per almeno due circostanze:

- a) Conseguono una redditività quasi tripla rispetto alla media del settore, verificabile dal costante andamento economico degli ultimi esercizi e quindi di carattere strutturale;
- b) Gode dell'importante vantaggio di essere ubicata nel corpo dell'Ospedale di Terracina, fonte di prescrizioni che alimentano le vendite.

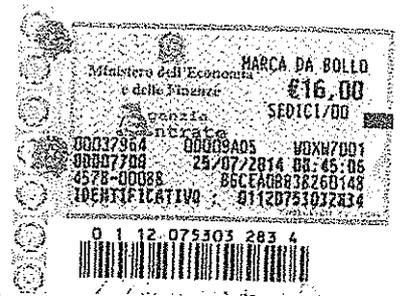
Sono punti di forza molto importanti a cui non si contrappongono negatività e debolezze specifiche dell'azienda.

Per questo motivo si ritiene di applicare un coefficiente pari a 1.7, attingendo ai prezzi di mercato più elevati, ottenendo un prezzo pari ad Euro 2.244.000.

Le rimanenze di magazzino sono valutate in bilancio al prezzo di vendita meno il margine spettante alle farmacie (al costo medio).

Per quanto riguarda i farmaci oggetto di convenzione con il S.S.N. il margine lordo spettante alla farmacia, quale differenza tra il prezzo di acquisto dal distributore ed il prezzo di vendita al netto dell'I.V.A. è del 30.35%.

Per effetto degli sconti obbligatori dovuti per fascia di prezzo al S.S.N. in sede di rimborso (mediamente 6.80%, Fonte Federfarma) il margine netto su questo segmento risulta essere pari al 23.50%.



Il margine medio su classe C senza prescrizione e sul "non farmaco" è stimabile nella misura del 30%.

Assunta una composizione delle rimanenze costituita al 50% da farmaci convenzionati ed al 50% dalle altre categorie di articoli (Euro 65.000 + Euro 65.000) e tenendo conto delle percentuali indicate si calcola:

Rimanenze S.S.N. pari ad Euro 87.000 a prezzi di vendita

Rimanenze di altri articoli pari ad Euro 93.000 a prezzi di vendita.

Complessivamente una stima di Euro 180.000.

Crediti, debiti e liquidità sono esposti al valore nominale e come tali vengono considerati.

Le immobilizzazioni materiali ed immateriali iscritte in bilancio hanno valore immateriale e sono state mantenute invariate.

Calcolo ed attualizzazione della correzione reddituale

L'applicazione del metodo patrimoniale con determinazione della correzione reddituale si articola come segue:

Formula:

$$W = K + (R - i * K) * \frac{1 - (1 + i')^{-n}}{i'}$$

Dove:

W è il valore cercato dell'impresa

K è il valore del patrimonio rettificato

R è il reddito prospettico dell'impresa (flusso)

i È il tasso atteso dall'investitore

i' E' il tasso di attualizzazione.

Handwritten signature or initials in the bottom right corner of the page.

n E' la durata nel tempo del sovra reddito (periodo di attualizzazione).

Si considera una durata della correzione reddituale pari a 10 anni,
generalmente utilizzato nelle stime della fattispecie considerata;

Si utilizzano flussi nominali e tassi nominali, omogeneamente.

Si utilizzano flussi lordi e tassi al lordo imposte, omogeneamente.

Come tasso di rendimento atteso del patrimonio rettificato si adotta quello complessivo di compensazione del *total equity* utilizzato per l'attualizzazione dei flussi di reddito nel metodo principale;

Come tasso di attualizzazione si adotta il tasso privo di rischi del puro compenso finanziario, avendo adottato un'attualizzazione del sovra reddito solo finanziaria.

Patrimonio rettificato	Pagina n. 47	Euro 1.816.898	K
Tasso di rendimento atteso	Pagina n. 43	8,70% e 8,55%	i
Tasso free risk, finanziario	Pagina 42	1,20%	i'
Reddito prospettico	Pagina 41	Euro 224.000	R
Durata della correzione reddituale		10 anni	n

Con il tasso di 8.70%

$$V = K + (R - i * K) * \frac{1 - (1 + i')^{-n}}{i'}$$

$$V = 1.816.898 + (224.000 - 8,70\% * 1.816.898) * \frac{1 - (1 + 1,20\%)^{-10}}{1,20\%}$$

$$V = 1.816.898 + 65.930 * \frac{1 - (1 + 1,20\%)^{-10}}{1,20\%}$$

$$V = 1.816.898 + 65.930 * \frac{1 - 0,887554}{1,20\%}$$

$$V = 1.816.898 + 65.930 * 0,112446/1,20\% =$$

$$V = 1.816.898 + 65.930 * 0,112446/1,20\% =$$

$$V = 1.816.898 + 65.930 * 9,37 = 1.816.898 + 617.764$$

V = 2.434.662 ARROTONDATO Euro 2.435.000

VALORE QUOTA 51% = EURO 1.242.000

Con il tasso di 8.55%

$$V = 1.816.898 + (224.000 - 8,55\% * 1.816.898) * \frac{1 - (1 + 1,20\%)^{-10}}{1,20\%}$$

$$V = 1.816.898 + 68.655 * \frac{1 - (1 + 1,20\%)^{-10}}{1,20\%}$$

$$V = 1.816.898 + 68.655 * \frac{1 - 0,887554}{1,20\%}$$

L -

$$V = 1.816.898 + 68.655 * 0,112446/1,20\% =$$

$$V = 1.816.898 + 68.655 * 0,112446/1,20\% =$$

$$V = 1.816.898 + 68.655 * 9,37 = 1.816.898 + 643.297$$

V = 2.460.195 ARROTONDATO Euro 2.460.000

VALORE QUOTA 51% = EURO 1.255.000

Si prende atto pertanto che l'applicazione del metodo di controllo conferma sostanzialmente la valutazione calcolata con il metodo reddituale.

11. CONCLUSIONI.

Mediante l'applicazione del metodo principale, basato sul reddito prospettico, lo scrivente ha stimato che il valore del patrimonio netto della Farmacia Comunale X^A S.r.l. alla data della presente perizia, inclusa la titolarità della sede farmaceutica, è compreso nell'intervallo di valori tra Euro 2.575.000 ed Euro 2.620.000 (pagina 45).

Il metodo di controllo, basato sulla valutazione del patrimonio a valori correnti o di sostituzione, con correzione reddituale, conferma nella sostanza i risultati ottenuti (pagine 51 e 52).

Nell'applicazione di entrambi i metodi lo scrivente ha utilizzato due tassi di attualizzazione al fine di evitare l'indicazione di valori illusoriamente univoci.

Il reddito prospettico utilizzato in entrambi i metodi applicati è stato estrapolato dal conto economico dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2013, normalizzato al fine di

evitare distorsioni indotte da poste straordinarie e non ripetitive, costi e ricavi non inerenti, politiche fiscali e più in generale politiche di bilancio.

Lo scrivente non è a conoscenza di eventi successivi al 31 dicembre 2013 che possano avere un effetto significativo sulla stima.

Lo scrivente non è a conoscenza di passività potenziali e rischi non riflessi nel bilancio chiuso il 31 dicembre 2013.

Si stima quindi che il valore della partecipazione del Comune di Terracina, pari al 51%, nel capitale della Farmacia Comunale X^A Sede S.r.l. sia compreso, alla data di redazione della presente perizia, tra Euro 1.315.000 ed Euro 1.340.000.

Lo scrivente ritiene che il prezzo da porre a base di un'eventuale asta di vendita della quota maggioritaria da parte del Comune di Terracina possa essere individuato in qualsiasi valore nell'ambito dell'intervallo sopra indicato.

Il valore della titolarità (100%) alla data della perizia è stimato, nel massimo, in Euro 2.244.000.

A titolo di informazione supplementare lo scrivente osserva che il prezzo della quota maggioritaria proponibile in sede di eventuale asta può considerarsi formato dai seguenti beni e diritti:

	Prezzo minimo	Prezzo massimo
Titolarità a valore mercato (51%)	1.144.000	1.144.000
Avviamento del punto di vendita	36.975	61.975



Handwritten signature or initials.

CARLO ANGELO G. SIROCCHI

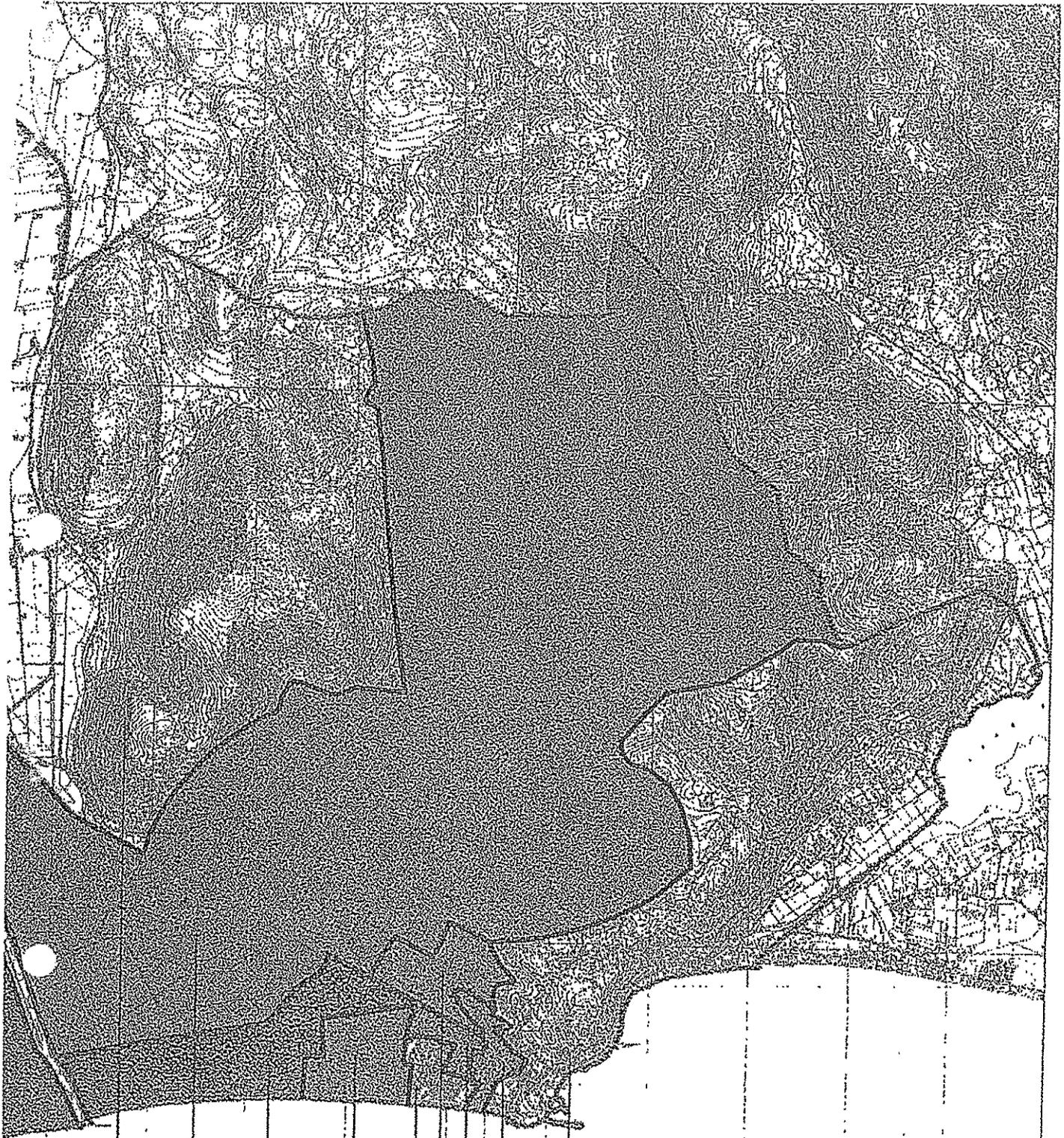
Mobili e arredi	4.025	4.025
Rimanenze a valori mercato	92.000	92.000
Crediti al nominale	260.000	260.000
Liquidità al nominale	24.000	24.000
Debiti al nominale	(246.000)	(246.000)
Totale base d'asta	1.315.000	1.340.000

Eventuali prezzi intermedi sono proporzionalmente estrapolabili dai dati indicati.



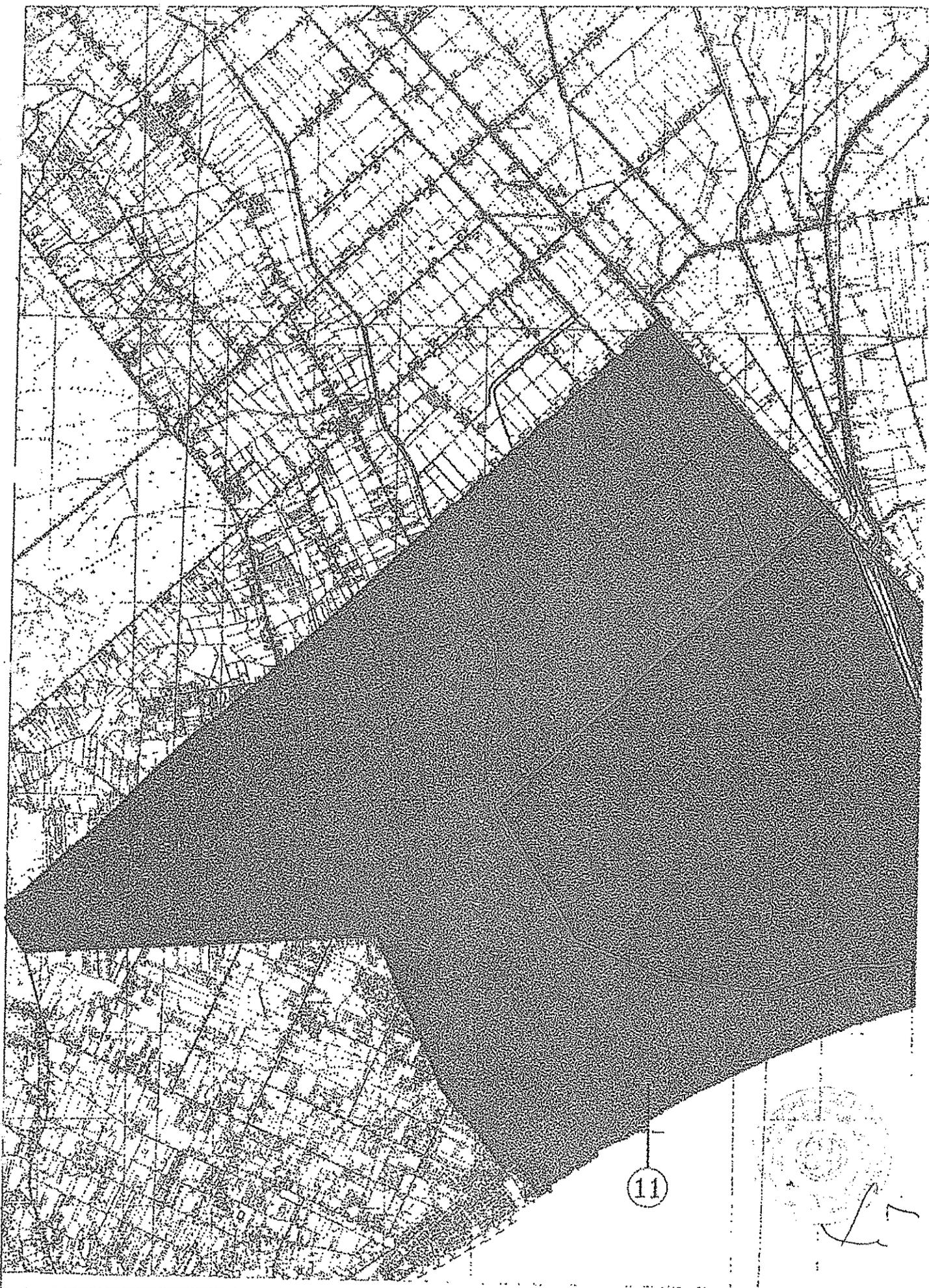
Vigevano (Pavia) 23 luglio 2014.

Carlo Angelo Giovanni Sirocchi



- 8
- 10
- 9
- 6
- 5
- 4
- 3
- 1
- 2





11

[Faint circular stamp and handwritten scribbles]



CITTÀ DI TERRACINA
Provincia di Latina

PARERE AI SENSI DELL'ART. 49 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18 AGOSTO 2000, N. 267, SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE.

Oggetto: Cessione della quota societaria e della titolarità della "Farmacia Comunale X Sede S.r.l."-.

PARERE TECNICO

Il sottoscritto, richiesto il parere tecnico sull'allegata proposta, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, esprime parere favorevole.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Dott.ssa Ada Nasti

Terracina, lì 31.07.2014



CITTA' DI TERRACINA

PROVINCIA DI LATINA

PARERE AI SENSI DELL'ART. 49 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18 AGOSTO 2000, n. 267 SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE AD OGGETTO: Cessione della quota societaria e della titolarità della "Farmacia Comunale X Sede S.r.l."

PARERE CONTABILE

la sottoscritta, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 esprime PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile della proposta di cui all'oggetto .

Il Dirigente del Dipartimento Finanziario

Dr.ssa Ada Nasti

Terracina 16.09.2014



CITTA' DI TERRACINA
PROVINCIA DI LATINA

PARERE AI SENSI DELL'ART. 49 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18 AGOSTO 2000, n. 267 SULL'EMENDAMENTO N.1 ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE AD OGGETTO: Cessione della quota societaria e della titolarità della "Farmacia Comunale X Sede S.r.l."

PARERE CONTABILE

la sottoscritta, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 esprime PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile del seguente emendamento

Sostituire il punto 3 B) del deliberato nel seguente modo:

dare atto che all'attuale socio di minoranza spetta l'esercizio del diritto di prelazione ai sensi dell'art. 2 della Legge 2 maggio 2014, n. 68 comma 568bis

Il Dirigente del Dipartimento Finanziario

Dr.ssa Ada Nasti

Terracina 16.09.2014



CITTA' DI TERRACINA
(Provincia di Latina)
DIPARTIMENTO LAVORI PUBBLICI VIABILITA' -
AGRICOLTURA - PATRIMONIO
DEMANIO MARITTIMO

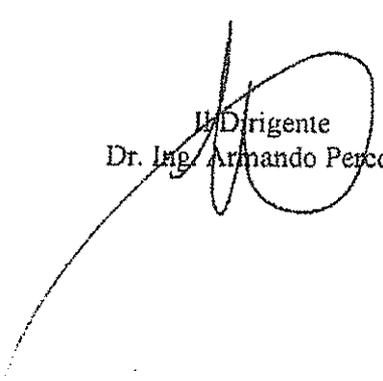
Prot. n° 47284/D del 16.09.2014

Anticipata via FAX 0773 707390

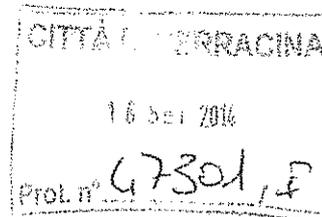
Al Collegio
dei Revisori dei Conti

OGGETTO: Parere di regolarità tecnica

In riferimento alla delibera di proposta di C.C. n° 65 del 31.07.2014 avente ad oggetto "Cessione della quota societaria e della titolarità della farmacia comunale" si conferma il parere già espresso dalla dirigente del Dipartimento Finanziario, Dott. Ada Nasti salvo rilevare che con l'art. 2 della L. 02.05.2014 n°68 (così detto Salva Roma ter) che in caso di alienazione delle partecipazioni in una società mista, al socio privato che detenga una quota di almeno il 30% alla data dell'entrata in vigore della disposizione in commento, deve essere riconosciuto il diritto di prelazione.


Il Dirigente
Dr. Ing. Armando Percoco

ALLEGATO SUB 1)



CITTA' DI TERRACINA

PROVINCIA DI LATINA

COLLEGIO REVISORI DEI CONTI

Al Presidente del Consiglio Comunale

Al Sindaco

Al Segretario Comunale

Al Assessore al Bilancio

Al Responsabile del Servizio Finanziario

Loro sedi

OGGETTO: Parere su proposta di deliberazione del C.C. n. 65 del 31/07/2014- Cessione quota societaria "Farmacia Comunale X Sede S.r.l.

Vista la nota n. prot. U 0046787 del 12/09/2014 con la quale si richiedeva di esprimere il parere sulla proposta di deliberazione di cui all'oggetto;

- Premesso che:
- con atto di C.C. n. 103 del 19/09/2011 è stato dichiarato lo stato di dissesto finanziario del Comune a norma dell'art. 244 e seguenti del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.; con deliberazione di C.C. n. 58/XIV del 09/12/2013 è stato approvato il piano triennale 2013 - 2015 delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari del Patrimonio Comunale, ai sensi dell'art. 58 del D.L. n.112/2008 convertito con le modificazioni nella legge n. 133/2008, e dato contestualmente mandato al Dirigente del Dipartimento Finanziario di procedere all'attivazione delle procedure di valorizzazione e/o dismissione degli immobili indicati nel Piano;
- con atto di G.C. n. 309 del 25/07/2013 l'Amministrazione comunale ha aderito alla procedura semplificata di liquidazione prevista dall'art. 258 del TUEL;

- per consentire gli adempimenti di competenza del nominato Organo Straordinario di Liquidazione ed assicurare allo stesso organo i necessari mezzi finanziari sottesi al risanamento del Comune dissestato, conformemente a quanto previsto dall'art. 252 e seguenti del D.Lgs. n.267/2000 e s.m.i., l'Amministrazione Comunale, con deliberazione di Giunta Comunale n. 48 del 05/03/2014, ha programmato l'alienazione di tre beni patrimoniali disponibili riportati nel richiamato allegato "B" della deliberazione di C.C. n. 52/2013 e di procedere, per le peculiari motivazioni di cui sopra, anche alla valutazione preventiva della propria quota di partecipazione nella " Farmacia Comunale X Sede S.r.l.", pari al 51,00% dell'intero capitale sociale e del relativo diritto di titolarità;

- si è provveduto, con avviso approvato con Determina n.385/Gen del 27/03/2014, ad esperire una selezione pubblica, con procedura di comparazione dei curriculum ed offerta economica dei candidati, per la redazione di una perizia giurata di stima finalizzata alla definizione del valore della quota maggioritaria e relativa titolarità della " Farmacia Comunale X Sede S.r.l.";

- con Determinazione n.523 del 08/05/2014 si è provveduto ad aggiudicare in via definitiva l'incarico di che trattasi al concorrente primo classificato dott. Carlo Angelo Giovanni Sirocchi, con studio a Robbio (PV) in Via Ipporidie n.26;

Vista la perizia di stima giurata redatta dal dott. Carlo Angelo Giovanni Sirocchi allegata alla presente deliberazione, dalla quale si determina la valutazione della quota societaria del Comune e della relativa titolarità in un valore compreso tra €1.315.000,00 ed € 1.340.000,00;

Vista la necessità, per il raggiungimento degli obiettivi di risanamento del dichiarato stato di dissesto finanziario, di procedere con la cessione della quota del 51% della richiamata farmacia e della relativa titolarità, anche in relazione al corrente orientamento legislativo nazionale improntato alla dismissione di partecipazioni societarie da parte degli Enti locali;

Considerato che nella suddetta perizia veniva richiamata la necessità, in Assemblea Straordinaria, di una modifica dello Statuto prima della cessione della quota, oltre alla possibilità di una prosecuzione del contratto di affitto tra la proprietà dell'immobile ed il nuovo soggetto che emergerà dalla cessione delle quote;

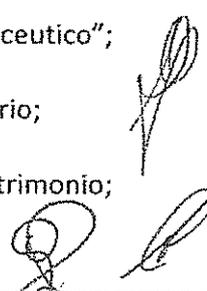
Si raccomanda prima di procedere alla alienazione della quota di partecipazione, di assumere un parere legale sulla intera operazione e di modificare la denominazione societaria in modo da non generare confusioni con l'Ente Comunale.

Visti:

- il vigente Statuto Comunale;
- il D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;
- la legge 02.04.1968, n. 475 " Norme concernenti il servizio Farmaceutico";
- l'art. 12 della legge 08/11/1991, n. 362 " Norme di riordino del settore farmaceutico";

Visto il parere di regolarità contabile espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario;

Visto il parere di regolarità tecnica espressa dal Responsabile del Servizio settore Patrimonio;



Il Collegio esprime parere favorevole alla proposta di deliberazione del C.C. n. 65 del 31/07/2014 - Cessione quota societaria "Farmacia Comunale X Sede S.r.l. a condizione che, in riferimento alla legge 02/05/2014 n. 68 e le modifiche ad essa apportate al D.L. 16/2014, all'art. 2 che reca modifiche alla L. 147/2013 (legge di stabilità 2014), al comma 568bis, lettera b) venga riconosciuto il diritto di prelazione al socio detentore di una quota almeno del 30%.

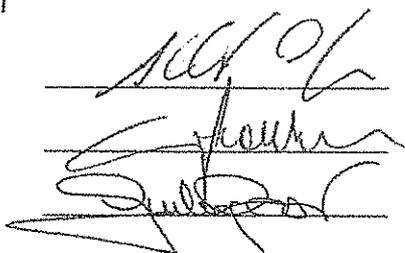
Terracina, 16 Settembre 2014

IL COLLEGIO DEI REVISORI

Rag. Alberto Cianfrocca

Dott. Luigi Franzese

Dott. Giulio Pesci

Three handwritten signatures are present, each written over a horizontal line. The first signature is the most legible, appearing to read 'Alberto Cianfrocca'. The second signature is more stylized and appears to read 'Luigi Franzese'. The third signature is also stylized and appears to read 'Giulio Pesci'.

ALLEGATO SUB 2)



CITTA' DI TERRACINA
PROVINCIA DI LATINA

EMENDAMENTO N.1 ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE AD OGGETTO: Cessione della quota societaria e della titolarità della "Farmacia Comunale X Sede S.r.l."

Sostituire il punto 3 B) del deliberato nel seguente modo:

dare atto che all'attuale socio di minoranza spetta l'esercizio del diritto di prelazione ai sensi dell'art. 2 della Legge 2 maggio 2014, n. 68 comma 568bis

Terracina 16.09.2014

Il presente verbale viene così sottoscritto:

IL PRESIDENTE
Giovanni Zappone

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Marco Raponi

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica su conforme dichiarazione del delegato alla pubblicazione, che copia del presente verbale è stata pubblicata il giorno 18 SET 2016 all'Albo Pretorio online del Comune, (all'indirizzo www.gazzettaamministrativa.it) ai sensi dell'art. 32 della Legge 18 giugno 2009, n. 69.

Terracina, 18 SET 2016

IL DELEGATO ALLA PUBBLICAZIONE

ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO
ALESSIO D'ORLANDO

LA SEGRETERIA GENERALE

Il sottoscritto Messo comunale dichiara di aver pubblicato all'Albo on-line dal _____ al _____ senza che sia pervenuta opposizione alcuna.

Cronologico n. _____

Terracina, _____

IL MESSO COMUNALE

ESECUTIVITA'

La presente Deliberazione è divenuta esecutiva il _____

- Perché trascorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione.
(art. 134, comma 3, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267)
- Perché adottata con la formula della immediata eseguibilità.
(art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267)

Terracina, _____

LA SEGRETERIA GENERALE