

LUIGI PASSAGLIA  
REVISORE CONTABILE  
Via Siracusa, 10 - 90141 Palermo  
Tel. 091/6118059 Fax 091/6622063  
E mail luigi.passaglia@pec.it

COMUNE DI CAPACI

PERIZIA DI STIMA

VALUTAZIONE TECNICO-ECONOMICA DELLE VARIE  
FORME DI GESTIONE DELLA FARMACIA COMUNALE

*Dott. Luigi Passaglia*

## **INDICE**

<b>1 Natura ed oggetto dell'incarico</b>	<b>pag. 1</b>
<b>2 La Farmacia comunale di Capaci</b>	<b>pag. 1 - 3</b>
<b>3 Note metodologiche</b>	<b>pag. 3 - 5</b>
<b>4 Valutazioni relative ai diversi moduli gestori</b>	<b>pag. 8 - 10</b>
<b>5 Determinazione del valore di mercato della farmacia</b>	<b>pag. 11 - 15</b>
<b>6 La metodologia valutativa adottata</b>	<b>pag. 15 - 23</b>
<b>7 Conclusioni</b>	<b>pag. 23 - 25</b>

## **ALLEGATI**

<b>All.1</b>	<b>Conferimento incarico - Determinazione del Sindaco del 10/09/2015</b>
<b>All.2</b>	<b>Rilievo fotografico prospetto e mappa</b>
<b>All.3</b>	<b>Conto economico Farmacia anno 2012</b>
<b>All.4</b>	<b>Conto economico Farmacia anno 2013</b>
<b>All.5</b>	<b>Conto economico Farmacia anno 2014</b>
<b>All.6</b>	<b>Spesa farmaceutica convenzionata SSN Sicilia 2010/2014</b>
<b>All.7</b>	<b>Rendistato Novembre 2014 / Ottobre 2015</b>

**PERIZIA DI STIMA**  
**RELATIVA ALLA VALUTAZIONE TECNICO-ECONOMICA DELLE**  
**VARIE FORME DI GESTIONE DELLA FARMACIA DEL COMUNE**  
**DI CAPACI (PA)**

**1. NATURA ED OGGETTO DELL'INCARICO**

Il sottoscritto Dott. Luigi Passaglia, nato a Palermo il 28 novembre 1968, domiciliato in Palermo, Via Siracusa 10, C.F. PSSLGU68S28G273E, Dottore Commercialista, nominato Revisore contabile (al n.138539 Gazzetta Ufficiale n. 88IV serie speciale del 08/11/2005), ha ricevuto dall'Amministrazione Comunale del Comune di Capaci, giusta Determinazione del Sindaco n.29 del 10/09/2015, l'incarico di effettuare una valutazione tecnico-economica delle varie forme di gestione della farmacia comunale di Capaci (All.1).

Lo scopo della presente relazione è quello di evidenziare, in base alla normativa di settore, la disciplina delle modalità di gestione del servizio di farmacia Comunale e di determinare il valore di mercato probabile da attribuirsi al ramo d'azienda in oggetto, al fine della fissazione della base d'asta in vista di una possibile cessione della titolarità del medesimo e, soprattutto, al fine di una preventiva valutazione degli organi politico-amministrativi chiamati a valutare nel merito l'operazione in oggetto.

**2. LA FARMACIA COMUNALE DI CAPACI**

La Farmacia Comunale, ente strumentale del Comune di Capaci gestita direttamente in economia, con sede legale presso lo stesso Comune in Via Vittorio Emanuele 153, situata lungo la SS.113 che la collega al centro abitato di Capaci, offre un servizio pubblico, oltre agli abitanti



di Capaci, a coloro che provengono dai Comuni limitrofi ed a tutti coloro che popolano la cittadina durante il periodo estivo. La Farmacia Comunale è stata istituita nel 1980 con delibera del Comune di Capaci n° 141 dell'08/10/1980 con la quale il Comune stesso ne assumeva la gestione diretta in economia. Successivamente con deliberazione del Vice Commissario Straordinario della USL 58 di Palermo n°612 del 16/02/1995, il Comune di Capaci riceveva l'autorizzazione all'apertura e all'esercizio della farmacia, 2^ sede del Comune medesimo, inizialmente nei locali siti in Via Vittorio Emanuele n°60.

L'attività della Farmacia Comunale è regolamentata dal Regolamento di Gestione del Servizio Farmaceutico Comunale approvato dal Consiglio Comunale con atto n.10 del 27/02/1997.

La dotazione organica è al momento costituita dalle seguenti unità di personale:

<b>ORGANIGRAMMA FARMACIA COMUNALE DI CAPACI</b>	
Dr. Giuseppe Barone	direttore della farmacia
Dott. Claudio Fiorentino	capo ufficio farmacia - contabilità
Sig.ra Angelina Cerchia	impiegata d'ordine
Sig.ra Elena Lucido	impiegata di concetto
Sig. Benedetto Drago	impiegata di concetto
Sig. Silvio Provenza	impiegato d'ordine

L'attività è svolta presso una unità immobiliare individuata in N.C.E.U. al foglio 4, p.la 701 sub. 1, (All.2), assegnata con decreto direttoriale n.2261 del 02/02/2004, nell'ambito delle finalità sociali previste della L. 109/96. L'immobile è costituito da due vani terranei, uno principale adibito alla vendita e uno di dimensioni più ridotte destinato allo stoccaggio della merce ed alle postazioni destinate alle finalità amministrative e contabili; la farmacia è dotata pure di un magazzino di proprietà del Comune posto al piano interrato sebbene non attualmente utilizzato.

L'esercizio effettua attualmente i seguenti orari di apertura: dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle 13,00 e dalle ore 16,00 alle 20,00; ogni due settimane effettua gli stessi orari anche il sabato e la domenica.

La farmacia sebbene ubicata in zona residenziale ed in una via di grande scorrimento, presenta un lay-out (inteso come organizzazione degli spazi espositivi e di quelli riservati al servizio del cliente e del personale, l'organizzazione dei flussi inteso come ampiezza delle corsie, i criteri di aggregazione merci e la gestione espositiva dei reparti) alquanto datato; ne segue che il potenziale acquirente/gestore dovrà necessariamente sopportare oneri connessi a ristrutturazione ed ammodernamento delle dotazioni ed allestimenti interni.

Nel paese di Capaci, oltre alla farmacia oggetto di esame, si trova la Farmacia Romano corrente in Piazza A. Cataldo n.10; nei comuni limitrofi si trovano ben sette farmacie nel comune di Carini, una nel comune di Isola delle Femmine ed una nel comune di Torretta.

Inoltre il bando straordinario pubblicato in data 11 gennaio 2013 nella Gazzetta Ufficiale della Regione Sicilia, relativo all'assegnazione per titoli di n.222 sedi disponibili, prevede l'istituzione di una nuova farmacia nel territorio del comune di Capaci.

### **3. LA LEGGE DEL SETTORE FARMACEUTICO – EVOLUZIONE NORMATIVA E CORRELATI MODULI GESTORI**

La disciplina del settore farmaceutico trae fonte normativa dalla l. 475/1968 ( Norme concernenti il servizio farmaceutico), cosiddetta Mariotti (corredata dal regolamento di esecuzione di cui al d.P.R. 1275/1971), la quale all'art. 9 tratta i moduli gestori nel settore farmaceutico pubblico al dettaglio.

Tale articolo 9 precisa che: «Le farmacie di cui sono titolari i comuni possono essere gestite, ai sensi della legge 8 giugno 1990, n. 142 (oggi abrogata, n.d.r), nelle seguenti forme:

- a) in economia;
- b) a mezzo di azienda speciale;

- c) a mezzo di consorzi tra comuni per la gestione delle farmacie di cui sono unici titolari;
- d) a mezzo di società di capitali costituite tra il comune e i farmacisti che, al momento della costituzione della società, prestino servizio (in quanto dipendenti, n.d.r) presso farmacie di cui il comune abbia la titolarità. All'atto della costituzione della società cessa di diritto il rapporto di lavoro dipendente tra il comune e gli anzidetti farmacisti».

Veniva pertanto escluso dalla suddetta elencazione il regime concessorio.

Tuttavia, a seguito dei diversi interventi normativi che sono stati operati nel settore della gestione dei servizi pubblici, si è posto il problema della coerenza del sistema speciale regolante le possibili forme di gestione delle farmacie comunali con le nuove disposizioni di carattere generale riguardanti il settore della gestione dei servizi pubblici.

In particolare, la rarefazione normativa creatasi a seguito dell'abrogazione in via referendaria dell'articolo 23-bis, d.l. n. 112/08 (convertito in legge n. 133/08 e modificato da d.l. n. 135/09, convertito in l. n. 166/09) e della dichiarazione di illegittimità costituzionale dell'art. 4 d.l. 138/2011 (convertito in l. 148/2011), avvenuta con sentenza di Corte costituzionale n. 199/2012, è stata colmata dall'art. 34, c. 20, l. 221/2012 il quale ha rinviato al diritto comunitario la determinazione dei moduli gestori i servizi pubblici locali di rilevanza economica.

A conferma di tale rinvio, la stessa Corte Costituzionale con sentenza n. 50 del 28/03/2013, nella parte riferita al considerato in diritto, paragrafo 6.3 penultimo e ultimo periodo, precisa che « .. A seguito dell'esito positivo della consultazione referendaria ammessa con sentenza n. 24 del 2011 di questa Corte, l'art. 23-bis del d.l. n. 112 è stato abrogato, mentre l'art. 4 del decreto-legge 13 agosto 2011, n. 138 (Ulteriori misure urgenti per la stabilizzazione finanziaria e per lo sviluppo), convertito, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, della legge 14 settembre 2011, n. 148, sostanzialmente riproduttivo della norma abrogata, è stato dichiarato costituzionalmente illegittimo con la sentenza n. 199 del 2012, per violazione del divieto di ripristino di normativa abrogata a seguito di referendum, e quindi dell'art. 75 Cost. La conseguenza delle vicende legislative e referendarie brevemente richiamate è che, attualmente,

si deve ritenere applicabile la normativa e la giurisprudenza comunitarie in materia, senza alcun riferimento a leggi interne.».

Per tali ragioni, alla luce dell'apertura operata dall'art. 34, c. 20, L. 221/2012 ai moduli gestori previsti dal diritto comunitario, ci si è interrogati sulla possibilità di estendere al settore farmaceutico il regime concessorio .

A favore della concessione a terzi il servizio farmaceutico pubblico locale è possibile annoverare: TAR Sardegna, n. 47 del 17/1/2004 (confermata in appello da Consiglio di Stato, sez. V, n. 354 del 30/03/2005); TAR Emilia Romagna, Parma, sez. I, n. 190/2010; sullo stesso solco TAR Sicilia, Catania, sez. IV, con sentenza n. 1598/2011; TAR Lombardia, sez. Brescia, sez. II, con sentenza n. 950/2013; infine TAR Veneto, sez. I, sentenza n. 358/2014.

*Contra* il TAR Piemonte, sez. II, con sentenza n. 767/2013 e n. 829/2013 con le quali è stato ritenuto non praticabile al servizio farmaceutico il modello dell'affidamento a terzi in concessione, ritenendolo non riconducibile a nessuna delle modalità di gestione menzionate dall'art. 9, l. 475/1968, la cui elencazione deve considerarsi tassativa.

Ad avviso del citato TAR Piemonte, ammettere la concessione del servizio farmaceutico a terzi avrebbe comportato una separazione tra la titolarità e la gestione della farmacia con conseguente tradimento della ratio che governa la citata disciplina tutt'ora vigente. Ratio che è ispirata a riservare al comune un controllo diretto ed immediato dell'attività, tenuto conto della particolare natura sociale del servizio pubblico erogato.

Sul solco delle precedenti pronunce giurisprudenziali, l'Autorità nazionale anticorruzione (ANAC), già Autorità di vigilanza sui contratti pubblici (AVCP), con deliberazione n. 15 del 23 aprile 2014, fascicolo n. 947/2013 si è espressa in senso favorevole all'affidamento del servizio farmaceutico pubblico locale al dettaglio in concessione a terzi, ritenendo «.. che un approccio interpretativo comunitariamente orientato renda preferibile la soluzione secondo cui i comuni possono, a seguito di procedura ad evidenza pubblica, affidare la gestione delle farmacie comunali in concessione a terzi, in applicazione dell'art. 30 del Codice dei contratti».

ANAC, in linea con quanto già affermato dal TAR Veneto, sezione I, con sentenza n. 358 del 20/03/2014 (ibidem TAR Sicilia, Catania, Sez. IV, sentenza n. 1598 del 28/6/2011; TAR Lombardia, sezione Brescia, sezione II, n. 951 del 13/11/2013; TAR Emilia Romagna, Parma, sez. I, n. 190/2010), ritiene che l'elenco delle modalità gestorie indicate nell'art. 9 della l. n. 475/1968 non sia tassativo, ammettendo, lo stesso ordinamento, forme di gestione del servizio farmaceutico comunale ulteriori rispetto a quelle indicate nell'art. 9.

In riforma di quanto affermato dalla sentenza TAR Piemonte n. 767 del 14/6/2013, il Consiglio di Stato, chiamato a pronunciarsi in grado di appello, con sentenza n. 5587 del 13/11/2014, è nuovamente intervenuto in merito alla problematica relativa alle modalità di gestione delle farmacie di cui sono titolari i comuni consacrando la non tassatività dei moduli di gestione indicati dall'art. 9 della l. n. 475/1968.

A conferma di tale assunto viene fatto osservare che la vetusta normativa di settore è stata più volte "aggiornata" dal legislatore mediante la previsione di forme di gestione del servizio farmaceutico ulteriori a quelle previste dalla primigenia versione.

A tal proposito si osserva che la disciplina di settore è stata incisa dal d.lgs. 267/2000 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, TUEL) il quale all'art. 274, comma 1, lett. «q», ha disposto l'abrogazione della legge 8 giugno 1990 n. 142, richiamata nell'incipit dell'art. 9, l. 475/1968.

A sua volta, l'art. 275 (Norma finale) del TUEL ha previsto la sostituzione delle disposizioni abrogate dalle corrispondenti disposizioni inserite in tale testo unico, non prevedendo alcuna esimente per il settore farmaceutico, integrando ai moduli gestori menzionati dal pluricitato art. 9, legge Mariotti ( e quindi dalla l. 142/1990, artt. 22 e 25), i moduli gestori dell' *in house* e della *società mista*.

Nel contempo la giurisprudenza ha affrontato il dettato dell' art. 9, c. 1, lett. d), l. 475/1968 che consente la gestione di farmacie comunali a società di capitali costituite tra il comune e i



soli farmacisti che, al momento della costituzione della società, prestino servizio presso farmacie di cui il comune abbia la titolarità (cd. farmacisti in forza).

E' stata così affermata l'insussistenza di un diritto di predeterminazione legale in capo ai farmacisti in forza (sentenza Consiglio di Stato, Sez. III, 9 luglio 2013, n. 3647) ammettendo la gestione di farmacie comunali anche a società di capitali costituite tra il comune e farmacisti terzi che al momento della costituzione della società non prestino alcun servizio presso la farmacia di cui il comune abbia la titolarità.

Oltre alle predette forme di gestione la Corte dei Conti, sezione regionale di controllo per la Regione Lombardia, con parere n. 26 del 23 gennaio 2013, ha statuito la legittimità di gestire una farmacia comunale ricorrendo allo strumento della convenzione ex art. 30, TUEL sottoscritta da due comuni interessati all'erogazione del servizio. La convenzione deve considerarsi uno strumento a disposizione degli enti locali qualora essi intendano svolgere in modo coordinato funzioni e servizi, dei quali la convenzione deve stabilire la durata, le forme di consultazione, i rapporti finanziari ed i reciproci obblighi e garanzie.

Da quanto esposto i moduli gestori del servizio farmaceutico pubblico sono:

1) moduli gestori dotati di personalità giuridica pubblica:

- in economia;
- in azienda speciale comunale (mono o multiservizi);
- in azienda speciale consortile;

2) moduli gestori dotati di personalità giuridica privata:

- in house o mista (con farmacisti in forza, con farmacisti terzi, con operatori ad oggetto sociale compatibile);

3) moduli gestori dotati di personalità giuridica pubblica e privata:

- in concessione (mantenendone la titolarità).

#### 4. VALUTAZIONI RELATIVE AI DIVERSI MODULI GESTORI

Nell'ambito delle possibilità di cui sopra, la scelta tra uno o l'altra forma di gestione competerà ovviamente alla discrezionalità delle singole Amministrazioni locali.

Senza voler entrare nel merito di queste scelte sembra tuttavia opportuno evidenziare taluni aspetti amministrativi, giuridici ed economico-finanziari che potrebbero indirizzare il Comune per l'opzione della forma di gestione più idonea alle sue esigenze.

1) La gestione della farmacia in economia non sembra la più idonea; tale modalità viene in linea di principio utilizzata solo per servizi di modeste dimensioni o che, per le loro caratteristiche, non richiedano alcuna particolare professionalità.

Essa prevede che il servizio venga espletato da un'articolazione interna dell'ente locale, facente parte del suo stesso apparato organizzativo, quindi con personale e strumenti del Comune. La gestione in economia deve necessariamente tener conto delle ovvie complesse implicazioni organizzative (ricerca di professionalità idonee, bandi di gara per approvvigionamenti vari, ecc.) e amministrativo-contabili (rispetto vincoli di bilancio, del patto di stabilità e dei limiti di spesa del personale imposti dalla legge, divieto di assunzione di nuovi dipendenti, ecc.).

2) Per quanto riguarda la modalità di gestione a mezzo di azienda speciale appare opportuno ricordare che questa figura giuridica, pur essendo dotata di autonoma personalità giuridica, è altresì espressamente qualificata dall'art. 114 del T.U. Enti Locali come ente strumentale del Comune.

L'affidamento di un servizio pubblico ad una Azienda Speciale integra pertanto una fattispecie nella quale, pur non provvedendo l'ente direttamente alla gestione del servizio pubblico, si utilizza uno strumento organizzativo che fa capo all'ente stesso attraverso le forme di collegamento e di sovraordinazione stabilite dal predetto art. 114 del D.Lgs. n.267/2000 e

quindi difforme dall'affidamento del servizio ad un soggetto del tutto estraneo all'Amministrazione comunale.

Ancorché non più assoggettato al rispetto del patto di stabilità interno ed ai limiti di assunzione del personale (... sono escluse dall'applicazione le aziende speciali e istituzioni che gestiscono servizi socio-assistenziali, educativi, culturali e farmacie) , in ogni caso il modulo dell'Azienda speciale pare non essere una forma di gestione delle farmacie comunale cui il Comune possa concretamente ricorrere poiché in ogni caso, seppure la gestione dell'azienda speciale sia svincolata dal rispetto del patto di stabilità, non lo è il Comune allorquando, per costituirlo, conferisce capitale, beni e servizi; inoltre la presenza di vari organi (Consiglio di Amministrazione, Direttore Generale, Collegio dei Revisori), mal si concilia con la gestione di una farmacia ove, canonicamente, la responsabilità della gestione del servizio e degli acquisti è ricondotta alla figura del Direttore della farmacia.

3) La gestione a mezzo di consorzi tra comuni per la gestione delle farmacie di cui sono unici titolari è un modello che non permette di eliminare le difficoltà dei limiti di spesa del personale imposti dalla legge.

La gestione di una farmacia per il tramite di consorzio tra comuni è nella sostanza "cosa pubblica" e pertanto le spese di personale (ex art. 76 della Legge 6 agosto 2008, n 133) devono essere conteggiate quali spese dell'ente partecipante.

4) il ricorso alla gestione tramite la formula della società di capitali a partecipazione totalitaria pubblica (in house) o mista è da ritenersi anacronistico; infatti, la drastica riduzione delle società partecipate già prevista nel "Piano Cottarelli" dell'agosto 2014 dall'allora commissario straordinario alla "spending review" è stata ribadita dalla legge di stabilità per il 2015 (L. 190/2014) che dispone che, allo scopo di assicurare il "coordinamento della finanza pubblica, il contenimento della spesa, il buon andamento dell'azione amministrativa e la tutela della concorrenza e del mercato", gli enti locali devono avviare un "processo di razionalizzazione"

delle società e delle partecipazioni, dirette e indirette, che permetta di conseguire una riduzione a breve termine .

5) La gestione a mezzo di imprenditori o società in qualunque forma costituite individuati mediante procedure competitive ad evidenza pubblica consiste nell'affidare a terzi in concessione la gestione del servizio farmaceutico.

Dal punto di vista economico la forma in oggetto consente all'Ente di richiedere un canone annuo per la concessione del servizio al privato (anticipabile in parte al momento della stipula del contratto).

Con tale modulo l'Ente rimane il titolare del servizio farmaceutico che viene però gestito da terzi. Al termine del periodo concessorio il servizio ritorna nella piena disponibilità del Comune che può decidere sul proseguo.

Dal punto di vista organizzativo il Comune non si troverebbe coinvolto nella gestione della farmacia a qui potrebbe comunque avere dato degli indirizzi (in materia di indirizzo, programmazione, vigilanza e controllo) al momento della stipula del contratto di servizio. La gestione operativa del servizio è comunque gestita dal privato che agirà in ambito privatistico e non pubblico.

Sarà cura del Comune, in sede di predisposizione del bando di affidamento, definire oltre agli elementi essenziali previsti dalla citata procedura (Amministrazione aggiudicatrice, Oggetto della procedura, Soggetti ammessi, Requisiti dei partecipanti, Durata, Corrispettivo dell'affidamento...) una serie di parametri, sia di natura tecnica che contabile, che, attraverso l'attribuzione di determinati punteggi, a corredo del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa (ai sensi dell'art. 83 del D. lgs.163/2006), possano consentire alla Commissione giudicatrice la scelta della migliore offerta.

## **5. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLA FARMACIA COMUNALE DEL COMUNE DI CAPACI**

La determinazione del valore di mercato probabile da attribuirsi al ramo d'azienda in oggetto, viene effettuata dallo scrivente al fine della fissazione della base d'asta nell'ipotesi di alienazione della farmacia e soprattutto, come già anticipato, al fine di una preventiva valutazione degli organi politico-amministrativi chiamati a valutare nel merito l'operazione in oggetto.

Pertanto, il valore di mercato risulta essere un valido indicatore anche nell'ipotesi in cui il Comune decida di optare per uno dei moduli gestori sopra esposti alternativo all'alienazione dell'azienda farmacia.

Il valore di mercato di una farmacia è determinato sostanzialmente dal valore economico che genera e che si prevede possa generare nel tempo, nel caso della vendita della titolarità stessa della farmacia, per sempre. A questo si aggiunge, di norma, il valore delle attrezzature esistenti al momento della cessione ed il valore delle scorte di magazzino, al valore di costo al netto dell'Iva, sulla base di uno specifico inventario.

### **5.1 Documentazione utilizzata nella valutazione**

Per lo svolgimento del proprio incarico il sottoscritto si è avvalso della documentazione messa a disposizione dal Direttore della farmacia e dai responsabili della gestione economica dell'amministrazione comunale e di alcune informazioni ritraibili in operazioni similari avvenute recentemente nel settore di riferimento; sono stati inoltre effettuati dei sopralluoghi al fine di approfondire gli aspetti peculiari delle procedure amministrative e di controllo.

Per quanto riguarda i dati contabili occorre segnalare che la Farmacia Comunale, in quanto gestita "in economia", non ha una contabilità separata da quella dell'ente, in quanto gestita in economia, e quindi gli stessi sono stati estrapolati dalla contabilità finanziaria dell'ente e dalla

documentazione contabile rilevata nei citati sopralluoghi. Pertanto è stato impossibile ricostruire uno stato patrimoniale della stessa, con la conseguenza, di seguito meglio specificata, che verranno automaticamente esclusi tutti i metodi di valutazione che coinvolgono poste patrimoniali e conseguentemente i metodi misti patrimoniali- reddituali.

Anche il conto economico derivante dalla contabilità finanziaria ha avuto bisogno dei necessari adeguamenti e delle opportune rettifiche per adeguarlo alle esigenze della presente relazione.

Sotto questo aspetto la presente perizia, oltre agli aspetti sopra citati, ha tenuto conto dei dati economici relativi al triennio 2012, 2013 e 2014 (All.3, All.4, All.5).

## **5.2 Considerazioni metodologiche generali per la stima del complesso aziendale Farmacia**

La dottrina aziendale e la pratica professionale, nel corso di questi anni, hanno proposto una pluralità di metodologie di valutazione del capitale economico. In linea generale, è possibile distinguere tra metodologie di valutazione che rilevano il capitale economico individuando il contributo di ciascun elemento del patrimonio aziendale (metodi patrimoniali) ed altre (metodi reddituale, finanziario, misto, empirici) che, viceversa, non si pongono come obiettivo la ricerca del peso di ciascuna componente, ma pongono a base del procedimento di stima altri indicatori di sintesi (reddito, flussi di cassa, moltiplicatori, ecc.). Nel rispetto delle norme tecniche elaborate dalla scienza economico-aziendale, spetta allo stimatore scegliere i criteri specifici più adeguati in rapporto alle caratteristiche del caso in concreto esaminato. Di seguito vengono sinteticamente illustrate le principali caratteristiche dei metodi più in uso nella prassi professionale.

### **5.3 I metodi patrimoniali**

La logica patrimoniale determina il valore economico del capitale considerandolo pari alla somma algebrica dei valori dei singoli componenti attivi e passivi compresi nel capitale

aziendale. I metodi patrimoniali si distinguono in semplici o puri e complessi. I primi, partendo dal patrimonio netto contabile, con il meccanismo delle rettifiche di valore, arrivano a determinare un patrimonio netto rettificato ovvero ad esprimere i singoli elementi attivi e passivi di bilancio a valori correnti di sostituzione. I secondi, partendo dal valore determinato con il metodo patrimoniale semplice, aggiungono il valore corrente dei beni immateriali anche se non rappresentati nel bilancio d'esercizio.

Con tale procedimento si cerca di attribuire un valore a quegli elementi, quali marchi, brevetti, licenze, autorizzazioni, know-how, organizzazione umana, rete di vendita, portafoglio lavori, che altrimenti non troverebbero espressione in sede di valutazione. I metodi in questione benché caratterizzati da un limitato grado di soggettività (poiché il patrimonio netto rettificato è determinato sulla base del valore delle singole componenti patrimoniali, le cui valutazioni trovano normalmente riscontro nella realtà operativa dell'azienda) presentano il limite di trascurare ogni riferimento alla redditività. In sostanza l'azienda viene considerata come semplice aggregazione di beni, e il suo valore quale mera somma del valore di tali beni, piuttosto che come sistema coordinato, gestito per la produzione di reddito, cioè per la creazione di nuova ricchezza. Esso trova importanti applicazioni con riferimento a quelle aziende nelle quali la struttura patrimoniale costituisce la componente di gran lunga prevalente del valore complessivo. Ad esempio la valutazione dell'impresa immobiliare non può prescindere da una attenta e analitica osservazione degli immobili che ne compongono l'attivo patrimoniale.

#### **5.4 I metodi reddituali**

La logica reddituale concepisce il valore dell'impresa in funzione della redditività futura, il cui valore attuale, determinato mediante procedimenti di capitalizzazione, consente di stimare il capitale economico.

$$W = R_1 (1 + i)^{-1} + R_2 (1 + i)^{-2} + \dots + R_n (1 + i)^{-n} + VF (1 + i)^{-n}$$

dove:

W = valore di stima dell'azienda

$R_1, R_2, \dots, R_n$  = Redditi attesi per gli  $n$  anni dell'impresa

$i$  = Tasso di attualizzazione e  $VF$  = valore finale dell'impresa all'anno  $n$ .

Il procedimento qui esaminato si fonda sulla considerazione che l'azienda, in quanto organismo economico, trova la propria ragion d'essere unicamente nella sua capacità di reddito, per cui il suo valore globale deriva esclusivamente dai redditi che essa sarà in grado di produrre. Nel caso specifico, essendo la durata dell'attività indefinita, il valore  $W$  si determina con la seguente formula del valore attuale di una rendita annua perpetua di rata pari al reddito medio  $R$ :  $W = R/i$

### 5.5 I metodi finanziari

I metodi finanziari si sostanziano "nell'attualizzazione" dell'insieme dei flussi finanziari che l'impresa sarà in grado di realizzare nel futuro; essi possono assumere numerose configurazioni a seconda della nozione di flusso assunta. Maggiormente utilizzati sono il *levered*, se si fa riferimento al flusso monetario disponibile per l'investitore, *unlevered* se correlate ai flussi operativi. I metodi finanziari rappresentano un'applicazione delle tecniche di analisi economica degli investimenti.

Il valore dell'azienda è misurato dal valore attuale dei flussi monetari a disposizione dell'azienda nel periodo di detenzione (di durata limitata e pari a  $n$  anni) più il valore attuale del presunto prezzo di realizzo dell'azienda stessa al termine di tale periodo.

### 5.6 I metodi misti

Le incertezze proprie degli sviluppi della logica reddituale da un lato e patrimoniale dall'altro, hanno portato come naturale conseguenza all'introduzione dei metodi misti. Come in precedenza emerso, i modelli che presentano elevata razionalità normalmente risultano carenti sotto il profilo della dimostrabilità, diversamente i metodi caratterizzati da elevata dimostrabilità spesso risultano non altrettanto razionali. I metodi misti consentono di "bilanciare" e



“avvalorare” i risultati ottenuti con i metodi patrimoniale e reddituale. Questa metodologia trova applicazione con il “metodo basato sulla stima autonoma dell’avviamento”.

### **5.7 I metodi empirici**

I metodi empirici di stima delle aziende, specie di medie o piccole dimensioni, sono tenuti in forte considerazione da coloro che operano nello specifico ramo di attività dell'azienda sottoposta a valutazione.

Tali metodi sono spesso estremamente semplici e derivano direttamente dal mercato, esprimendo di conseguenza un'indicazione abbastanza precisa della domanda e dell'offerta di aziende in un determinato settore. Tali metodologie risultano ideali nella valutazione richiesta nell'ambito di cessioni di aziende di ridotte dimensioni per via della derivazione diretta dal mercato facendo riferimento a “transazioni comparabili” cioè i prezzi di vendita a cui vengono cedute sul mercato aziende della medesima tipologia.

## **6. LA METODOLOGIA VALUTATIVA ADOTTATA**

In relazione ai vari metodi di stima sopra sinteticamente illustrati, nel caso *de quo* saranno utilizzati il metodo empirico e quello reddituale. Invero, il metodo empirico, anche detto del "coefficiente moltiplicatore" o della "percentuale sul fatturato", che si basa sul concetto che il fatturato esprima l'attitudine dell'esercizio commerciale ad attirare clientela e, quindi, a produrre reddito, è stato ritenuto particolarmente idoneo per stimare il valore di mercato delle licenze, concessioni o autorizzazioni.

Pertanto, si è ritenuto di utilizzare tale metodologia valutativa in quanto l'azienda farmacia esprime, indipendentemente dalla sua situazione patrimoniale e reddituale, un valore proprio rappresentato dal titolo, equiparabile ad una concessione, licenza o privativa. Come è noto infatti le farmacie sono esercizi a numero chiuso, rigidamente ragguagliate al numero di abitanti, la cui nuova apertura è soggetta a specifiche autorizzazioni.

Ad ogni buon conto, considerato che nel caso di specie per il cessionario (il Comune di Capaci) il principale *asset* (vantaggio, risorsa) è costituito dalla titolarità dell'esercizio della farmacia la cui attualizzazione sul piano economico consente di stimare attendibilmente il valore d'azienda, la congruenza della valutazione effettuata con il metodo empirico è stata verificata alla luce delle risultanze del metodo reddituale.

## 6.1 Il metodo empirico

Secondo quanto affermato dalla dottrina, il valore della farmacia al dettaglio può essere determinato empiricamente attraverso un coefficiente moltiplicatore da applicarsi al volume d'affari annuo (fatturato). Tale metodologia trova puntuali riscontri nella prassi professionale e commerciale, come evidenziato dalle inserzioni pubblicitarie. Nel caso di specie è stato considerato il volume d'affari relativo agli anni 2012, 2013 e 2014, escludendo dalla media gli anni precedenti in quanto non rappresentativi alla luce dei numerosi interventi legislativi che hanno inevitabilmente contratto il fatturato:

Volume d'affari anno 2012 Euro 1.047.117,25

Volume d'affari anno 2013 Euro 856.351,11

Volume d'affari anno 2014 Euro 801.968,54

Valore medio 2012/2014 Euro 901.812,30

La scelta del coefficiente moltiplicatore risulta inevitabilmente influenzata dall'incertezza del quadro normativo di settore, volto al contenimento della spesa pubblica e quindi alla contrazione della cessione di beni in regime SSN e del sistema di remunerazione con lo stesso SSN; nella regione Sicilia la spesa farmaceutica netta convenzionata SSN, nel quinquennio 2010 - 2014, ha fatto registrare un calo del -26,9% (All.6 - fonte Federfarma).

Il calo della spesa farmaceutica convenzionata netta è dovuto al crescente impatto dei medicinali equivalenti a seguito della progressiva scadenza di brevetti, alle varie trattenute imposte alle farmacie e agli interventi adottati a livello regionale, quali, in particolare,

l'aumento dei ticket pagati dai cittadini e la distribuzione diretta di medicinali acquistati dalle ASL.

Peraltro, come già sopra evidenziato, nel paese di Capaci, oltre alla farmacia oggetto di esame, si trova la Farmacia Romano corrente in Piazza A. Cataldo n.10; nei comuni limitrofi si trovano ben sette farmacie nel comune di Carini, una nel comune di Isola delle Femmine ed una nel comune di Torretta.

Inoltre, il bando straordinario pubblicato in data 11 gennaio 2013 nella Gazzetta Ufficiale della Regione Sicilia, relativo all'assegnazione per titoli di n.222 sedi disponibili, prevede l'istituzione di una nuova farmacia nel territorio del comune di Capaci.

Tenuto conto pertanto delle peculiari circostanze che connotano l'oggetto della valutazione (cessione della titolarità della farmacia) nonché delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche della farmacia comunale del Comune di Capaci, in considerazione del fatto che le vendite per licitazione pubblica (di fatto più appetibili rispetto a quelle private) hanno ultimamente scontato moltiplicatori oscillanti fra lo 0.75 e l'1.2% del fatturato, si è ritenuto congruo adottare prudenzialmente un moltiplicatore pari a 0,85 ottenendo un valore economico della farmacia pari ad € 766.540,46 calcolato come segue:

fatturato medio = € 901.812,30;

€ 901.812,30 x 0.85 = € 766.540,46

## 6.2 Il metodo reddituale

In via preliminare si ritiene utile ed opportuno esporre, con riferimento al settore farmaceutico, alcune considerazioni di natura strettamente economica. Il reddito, o variazione del capitale netto generata dalla gestione, è costituito algebricamente dalla contrapposizione degli elementi positivi e negativi, ossia dalla differenza tra costi e ricavi. Costi e ricavi tipici sono molto diversi da azienda ad azienda.

Per la farmacia le tipiche voci di ricavo sono: per vendita di prodotti farmaceutici e da banco; ricavi per servizi (es. noleggio bilance/aerosol, test diagnostici ecc); ricavi diversi (es. vendite

con fattura a case di cura ecc.); ricavi per servizi speciali erogati in convenzione con il SSN (es. distribuzione medicinali per conto ASL, ecc.); proventi finanziari (interessi attivi ecc.). I costi vengono normalmente suddivisi come segue: costo del venduto comprendente acquisti da distributori intermedi, acquisti da produttori, variazioni delle rimanenze (al crescere delle rimanenze diminuisce il costo del venduto e viceversa); spese per il lavoro (stipendi, oneri previdenziali ed assicurativi, compensi agli amministratori, compensi a collaboratori occasionali, a progetto ecc.); costi per servizi (trasporto, vigilanza, pulizie, manutenzioni, noleggi, canoni di leasing e locazione, lavaggio camici, tariffazione ricette, consulenze, canoni di assistenza); consumi (utenze, carburanti, riscaldamento); spese generali (quote associative, cancelleria, spese di rappresentanza); oneri bancari e finanziari (interessi passivi, spese bancarie); ammortamenti, svalutazioni, accantonamenti, oneri straordinari. Per quanto attiene ai costi la maggior parte di essi sono di natura fissa (essi quindi non variano al variare del volume delle vendite), in quanto riferibili alla struttura (negozi front-office e magazzino) ed al capitale umano (specialisti e assistenti preposti alla gestione e al rapporto con il pubblico).

Si osserva che il reale conseguimento dei risultati dipenderà da elementi non solo di tipo "oggettivo" ma anche da fattori di tipo "soggettivo" come ad esempio la capacità di attrarre la clientela, oltre alla capacità organizzativa del soggetto gestore di far percepire un valore aggiunto in termini di servizio reso ai clienti.

Da quanto sopra premesso, si osserva che nel caso di specie, l'elemento preponderante, dal punto di vista economico, della attività oggetto di valutazione consiste nella titolarità della farmacia comunale. Pertanto, considerato che l'obiettivo del metodo reddituale consiste nel valutare l'azienda come complesso unitario mediante valorizzazione dei suoi flussi di natura economico-reddituale (l'azienda vale se e in quanto produce redditività) attualizzando/capitalizzando il reddito medio prospettico per un congruo tasso di valutazione, sulla base del periodo di tempo che, nel caso di specie, viene generalmente assunto di durata indefinita (in quanto non si contempla la prevedibile durata futura), si rende opportuno il ricorso alla seguente formula:

$$W = R/i$$

dove: W = valore dell'azienda; R = reddito medio prospettico; i = tasso di valutazione

#### *Il reddito medio prospettico R*

Il reddito medio prospettico trova un punto di riferimento oggettivo nella misura dei risultati economici degli esercizi passati. Questi, tuttavia, non possono essere che la base di partenza per la loro proiezione nel futuro, in modo da tenere conto dei mutamenti che potranno verificarsi nelle condizioni di svolgimento della gestione rispetto a quelle che hanno caratterizzato gli esercizi in cui si sono prodotti i redditi "storici". In buona sostanza, il reddito medio atteso si determina generalmente sulla base della media dei recenti redditi, rettificata in più o in meno in relazione alla prevista evoluzione delle condizioni interne ed esterne nelle quali l'impresa si troverà a operare.

La tabella che segue espone i dati relativi all'anno 2014 evidenziando l'incidenza sui ricavi delle singole voci che compongono il conto economico:

<b>Gestione "in economia" dati 2014</b>		
Ricavi	801.968,54	
<u>Costo del venduto</u>	<u>579.766,56</u>	72,29%
<b><u>Margine di contribuzione</u></b>	<b><u>222.201,98</u></b>	
Altri costi		
Servizi	11.450,17	1,43%
<u>Materiale consumo e varie</u>	<u>853,19</u>	0,11%
<b><u>Valore aggiunto</u></b>	<b><u>209.898,62</u></b>	
<u>Costo del Lavoro</u>	<u>172.898,64</u>	21,56%
<b><u>Margine operativo lordo</u></b>	<b><u>36.999,98</u></b>	
Ammortamenti		
<b><u>Risultato operativo lordo</u></b>	<b><u>36.999,98</u></b>	
Oneri Finanziari	14.663,25	1,83%
<b><u>Risultato ante imposte</u></b>	<b><u>22.336,73</u></b>	2,79%

Ai fini della definizione della redditività "normale" della farmacia, al netto quindi degli effetti contabili tipici dell'attuale gestione, si sono stimati costi e ricavi tipici di una gestione privata della farmacia stessa, sulla cui base ricavare le ipotesi di redditività di una gestione non più in economia.

Le assunzioni fatte per questo tipo di simulazione sono le seguenti:

- Partendo dal dato storico dell'anno 2014 è stato stimato un incremento dei ricavi pari al 7%, imputabile in gran parte alla maggior propensione commerciale dell'imprenditore privato ed in misura residuale a fenomeni connessi all'inflazione.
- Il costo del venduto, pari a € 590.000 in media con i valori ottimali per farmacie di questa dimensione, è stato stimato nella misura del 68,76% del totale dei ricavi.
- Si sono stimati costi operativi per beni e servizi (utenze, canoni di manutenzione, compensi terzi, assicurazioni, canoni di locazione ...) di poco superiori al 4,5% del valore dei ricavi, per un valore pari a € 39.000
- I costi di personale sono stati stimati per un importo pari a € 151.800 con un incidenza sul totale dei ricavi compresa fra il 17% ed il 18%.
- Gli ammortamenti, connessi a costi di ristrutturazione ed allestimenti interni, sono stati stimati pari ad € 12.000.
- Sono stati stimati oneri di gestione finanziaria pari al 1% del valore dei ricavi per un importo di € 8.600.
- E' stata stimata una *Tax rate* annua, comprensiva di Irpef, Addizionali ed Irap pari al 37% del risultato ante imposte.

Il nuovo conto economico, con le assunzioni e variazioni sopra esposte, si presenta come segue:

<b>Gestione in forma imprenditoriale</b>		
Ricavi	858.106,34	
<u>Costo del venduto</u>	<u>590.000,00</u>	68,76%
<b><u>Margine di contribuzione</u></b>	<b><u>268.106,34</u></b>	
Altri costi		
Prestazione di servizi di terzi	18.000,00	2,10%
Servizi generali	6.000,00	0,70%
Godimento beni di terzi	15.000,00	1,75%
<u>Valore aggiunto</u>	<u>229.106,34</u>	
<u>Costo del Lavoro</u>	<u>151.800,00</u>	17,69%
<u>Margine operativo lordo</u>	<u>77.306,34</u>	
<u>Ammortamenti</u>	<u>12.000,00</u>	1,40%
<u>Risultato operativo lordo</u>	<u>65.306,34</u>	
<u>Oneri finanziari</u>	<u>8.600,00</u>	1,00%
<u>Risultato ante imposte</u>	<u>56.706,34</u>	6,61%
<u>Imposte sul reddito</u>	<u>20.981,35</u>	
<u>Utile/reddito prospettico</u>	<u>35.724,99</u>	4,16%

### *Il Tasso di attualizzazione $i$*

In merito al tasso di attualizzazione, questo deve essere determinato in ragione del tasso di rendimento di investimenti alternativi a rischio nullo (o comunque, poiché non esistono in assoluto investimenti senza un minimo di rischio, il tasso di rendimento di investimenti a rischio limitato quali titoli pubblici o depositi bancari) oltre una maggiorazione in funzione del grado di rischio connesso all'attività imprenditoriale, tenuto conto del settore in cui l'azienda opera, e delle situazioni ambientali e sociali. A tal proposito, premesso che la dottrina aziendalistica nel caso in cui oggetto di valutazione siano farmacie, ritiene congruo un tasso di attualizzazione compreso tra il 3% e 4%, si osserva che nell'attuale contesto di crisi economica e correlato peggioramento dei principali parametri economico finanziari di riferimento, il tasso di cui sopra, riflettendo l'insita maggiorazione del rischio che caratterizza la gestione di impresa, viene determinato come segue:

rendimento medio netto dei titoli pubblici a reddito fisso, media Rendistato Novembre 2014 / Ottobre 2015 1,290% (All.7 fonte Banca d'Italia), che arrotondato diviene 1,30%. Il parametro Rendistato rappresenta il rendimento medio ponderato di un paniere di titoli pubblici, elaborato e pubblicato da Banca d'Italia. Tale tasso, che in termini monetari è un tasso "nominale", va assunto al netto del tasso di inflazione determinato, alla data di riferimento della presente stima, in misura pari al 1,90% (fonte ISTAT). Quindi:

$$i \text{ (reale)} = 1,30 - 0,10 = 1,2\%$$

La quantificazione dell'intensità del rischio può essere desunta attraverso la teoria del C.A.P.M. (Capital Assets Pricing Model) in base alla quale il premio per il rischio ( $K_e$ ) è ottenuto dalla seguente formula:

$$K_e = \beta * (R_m - R_f) \text{ dove :}$$

- $R_f$  è il tasso di riferimento privo di rischio
- $R_m$  è il rendimento medio del mercato azionario
- $(R_m - R_f)$  è il premio mediamente richiesto dai portatori di capitale di rischio (equity risk premium), ovvero rendimento differenziale, richiesto per investimenti in titoli azionari rispetto a

quelli privi di rischio; tale premio è stato individuato, nella fattispecie, pari al 3,5% come suggerito dalla migliore prassi professionale, sulla base del differenziale di rendimento di lungo periodo tra titoli azionari e obbligazionari sui mercati finanziari internazionali, tenendo conto della attuale situazione macroeconomica.

Il coefficiente  $\beta$  esprime la misura del rischio dell'azienda da valutare in relazione al settore e al mercato: il profilo di rischio risulterà tanto più intenso quanto  $\beta$  sarà maggiore di 1, meno rischioso se  $\beta$  è minore di 1, neutro se  $\beta$  è uguale a 1. Nel caso di specie, alla luce di vincoli giuridici che regola il libero esercizio dell'attività di farmacia, il valore di  $\beta$  viene definito uguale a 0,75.

Pertanto, consegue:

(+) Tasso risk free netto nominale ( $R_m$ ) 1,30%

(-) Tasso inflazione 0,10%

(=) Tasso risk free reale ( $R_f$ ) 1,20%

Posto il coefficiente  $\beta$  pari a 0,75, secondo la sopra richiamata formula si ha:

$$I = R_f + K_e = R_f + \beta * (R_m - R_f) = 1,20 + 0,75 * 3,5 = 4,525\%$$

$$i = 0,0452$$

Quindi, per  $i = 0,0452$  e  $R = 35.725,00$  si ha:

$$W = R/i = 35.725,00 / 0,0452 = \text{€ } 790.376,11$$

Tenuto conto di quanto sopra esposto e riepilogando i risultati ottenuti con il metodo empirico e quello reddituale, si perviene ad un valutazione dell'avviamento come indicata di seguito:

- Applicando il metodo dei multipli di fatturato un valore di euro 766.540,46

- Applicando il metodo reddituale un valore di euro 790.376,11

**Pertanto, sulla base della media delle valutazioni sopra esposte, lo scrivente ritiene che il valore dell'avviamento commerciale da attribuire alla Farmacia Comunale di Capaci, da porre quale base d'asta sia di euro 780.000,00 (valore arrotondato).**



Il valore sopra stimato risulta essere un valido indicatore anche nell' ipotesi in cui il Comune decida di optare per uno dei moduli gestori sopra esposti alternativo all'alienazione dell'azienda farmacia ed in particolare qualora il Comune decida di ricorrere al regime concessorio.

Certamente la vendita della farmacia inclusa la titolarità determina un valore maggiore in ragione della totale disponibilità dell'acquirente del bene nel tempo, senza quindi l'obbligo di valutazioni sugli effetti futuri (entro un numero determinato di anni) della concessione.

Tuttavia le differenze tra la vendita della titolarità e la concessione per lungo periodo (40/50 anni) tendono a ridursi fino a quasi scomparire.

La riduzione del periodo concessorio comporterà, inevitabilmente, una riduzione del valore dell'offerta da indicare come base nella procedura di individuazione del concessionario della farmacia Comunale.

Sia nel caso di vendita della titolarità che nella concessione , oggetto di trasferimento saranno anche le giacenze di magazzino risultanti da apposito verbale redatto in contraddittorio tra il Comune e l'aggiudicatario, precisando sin d'ora che la valorizzazione del magazzino verrà effettuata secondo il criterio del costo di acquisto al netto dell'IVA. Il valore del magazzino, alla data del 31.12.2014, riportato a mero titolo indicativo, è di euro 75.414,93 oltre l'IVA.

Il concorrente aggiudicatario, quindi, verrà immediatamente convocato per la redazione di tale verbale e contestuale valorizzazione delle giacenze di magazzino ai fini della definizione del corrispettivo.

## 7. CONCLUSIONI

In virtù dell'incarico conferito, finalizzato ad effettuare una valutazione tecnico-economica delle varie forme di gestione della farmacia comunale di Capaci, nella presente relazione lo scrivente, nell'ambito dell'evoluzione della normativa di settore, ha illustrato i moduli gestori del servizio farmaceutico pubblico che in sintesi risultano essere:

1) moduli gestori dotati di personalità giuridica pubblica:

- in economia;
- in azienda speciale comunale (mono o multiservizi);
- in azienda speciale consortile;

2) moduli gestori dotati di personalità giuridica privata:

- in house o mista (con farmacisti in forza, con farmacisti terzi, con operatori ad oggetto sociale compatibile);

3) moduli gestori dotati di personalità giuridica pubblica e privata:

- in concessione (mantenendone la titolarità).

Inoltre, si è proceduto a determinare il valore di mercato probabile da attribuirsi al ramo d'azienda in oggetto, al fine della fissazione della base d'asta in vista di una possibile cessione della titolarità del medesimo.

Dopo aver illustrato i vari metodi di valutazione previsti dalla dottrina, lo scrivente, ritenendoli più idonei al caso in specie, ha effettuato la valutazione con il metodo empirico e con il metodo reddituale.

Considerando simultaneamente i risultati derivanti dall'applicazione dei metodi adottati nella presente relazione sono emersi valori omogenei, quasi corrispondenti:

- valore secondo il metodo empirico Euro 766.540,46
- valore secondo il metodo reddituale Euro 790.376,11

Pertanto, le analisi e le considerazioni svolte nella presente relazione, da intendersi integralmente richiamate, conducono in via prudenziale ad una valutazione del capitale economico complessivo della Farmacia Comunale di Capaci, espressa in termini di attualizzazione dei redditi attesi, alla data della presente stima, in complessivi € 780.000,00 (euro settecento ottantamila/00 – valore arrotondato).

Il valore sopra stimato risulta essere un valido indicatore anche nell'ipotesi in cui il Comune decida di ricorrere al regime concessorio.

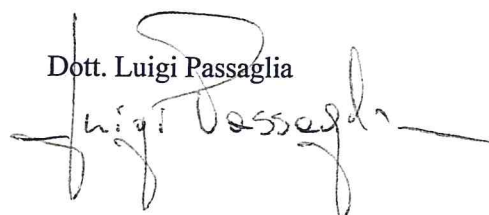
Certamente, come già evidenziato, la vendita della farmacia inclusa la titolarità determina un valore maggiore in ragione della totale disponibilità dell'acquirente del bene nel tempo, senza quindi l'obbligo di valutazioni sugli effetti futuri (entro un numero determinato di anni) della concessione.


Tuttavia le differenze tra la vendita della titolarità e la concessione per lungo periodo (40/50 anni) tendono a ridursi fino a quasi scomparire.

La riduzione del periodo concessorio comporterà, inevitabilmente, una riduzione del valore dell'offerta da indicare come base nella procedura di individuazione del concessionario della farmacia Comunale.

A detto importo, sia in caso di alienazione che di concessione del servizio, va aggiunto il valore delle rimanenze di merci al momento della cessione.

Palermo 14 gennaio 2016

Dott. Luigi Passaglia  


Proposta dell' Area VII^ Farmacia Comunale n° prot. 1 Data 07/09/2015		
--	---	--

**COMUNE DI CAPACI**  
 PROVINCIA DI PALERMO

Originale di Determinazione del Sindaco

N° <u>28</u> del Reg. Data <u>10-08-2015</u>	<b>OGGETTO</b>	Affidamento incarico a Professionista per la valutazione tecnico-economica delle varie forme alternative di gestione della farmacia comunale e predisposizione atti relativi e conseguenti.
<p style="text-align: center;"><b>Parte Riservata all' Area II</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Bilancio _____</b></p> <p>ATTO n. _____</p> <p>Titolo _____ Funzione _____</p> <p>Servizio _____ Intervento _____</p> <p>Capitolo _____</p> <p>Visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria</p> <p>IL RESPONSABILE DELL' AREA II  <u>Il Funzionario Vicario</u>  <u>(G. Lupica)</u></p>		<p><b>NOTE</b></p> <p style="font-size: 2em; margin-top: 50px;">I. 15/977</p>

L'anno duemilaquindici il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_ nella sala delle adunanze del Comune di Capaci il Sindaco Sebastiano Napoli, analizza la seguente proposta ai fini dell'assunzione delle determinazioni di competenza:

Il Responsabile del procedimento di cui all'art. 5 della L.R. 30/4/1991 n° 10, ai sensi dell'art. 2 della medesima legge propone l'adozione della presente proposta di determinazione avente ad oggetto: "Affidamento incarico a Professionista per la valutazione tecnico-economica delle varie forme alternative di gestione della farmacia comunale e predisposizione atti relativi e conseguenti."

#### PREMESSO

- che l'art.14 della L.R. n.7/1992 prevede che il Sindaco per l'espletamento di attività connesse con le materie di Sua competenza può conferire incarichi a tempo indeterminato non costituenti rapporti di pubblico impiego ad esperti esterni all'Amministrazione;
- che l'art.41 della L.R. n.26/1993 precisa, tra l'altro che gli esperti a cui conferire l'incarico devono essere in possesso di documentati requisiti di professionalità;

#### CONSIDERATO

- che è necessario procedere con urgenza alla valutazione tecnico-economica delle varie forme alternative di gestione della farmacia comunale e alla predisposizione degli atti relativi e conseguenti;

#### PRESO ATTO

- del curriculum vitae e professionale e del possesso dei requisiti richiesti per l'incarico sopra indicato in capo al Dottor Luigi Passaglia, documentati anche dai diversi incarichi di consulenza e collaborazione in materia di consulenza aziendale, legale e tributaria oltre ad esperienza professionale con diverse consulenze presso enti pubblici;

#### RITENUTO

- pertanto di dovere individuare nella persona del Dottor Luigi Passaglia esperto in materia di consulenza aziendale, legale e tributaria regolarmente abilitato all'esercizio della professione di dottore commercialista e iscritto al Registro dei Revisori Contabili a fare data dal 8/11/2005 al n.138539 per l'assistenza all'organo politico in merito alla valutazione tecnico-economica delle varie forme alternative di gestione della farmacia comunale e alla predisposizione degli atti relativi e conseguenti;

#### PRESO ATTO

- della disponibilità dell'esperto a fornire la propria professionalità a servizio di questa Amministrazione per la finalità richiesta di cui sopra;

#### VISTI:

- il D. Lgs. 163/2006;
- il D. Lgs. 267/2000;

VISTO il vigente O.R.EE.LL. in Sicilia

### PROPONE DI DETERMINARE

1. **Conferire**, per le motivazioni esposte in premessa che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento ed ai sensi della normativa vigente in materia, l'incarico di esperto al Dottor Luigi Passaglia, nato a Palermo il 28.11.1968 C.F. PSSLGU68S28G273E, domiciliato in Palermo, Via Siracusa, 10 - 90141 Palermo, per l'assistenza all'organo politico in ordine alla valutazione tecnico-economica delle varie forme alternative di gestione della farmacia comunale e alla predisposizione degli atti relativi e conseguenti;
2. **Stabilire** che l'incarico ricadrà interamente nell'anno solare 2015 e decorrerà dalla sottoscrizione del disciplinare d'incarico;
3. **Attribuire** al Dottor Luigi Passaglia nato a Palermo il 28.11.1968 - C.F. PSSLGU68S28G273E, la complessiva spettanza di € 1.500,00 (Millecinquecentoeuro/00) al lordo delle imposte di legge impegnandola, giusta deliberazione di Giunta Municipale R.G. n°53 del 13/05/2015, sull'intervento 1.01.01.03 capitolo 10046 del Bilancio 2015 in corso di redazione;
4. **Autorizzare** il Responsabile dell'Area VII - Farmacia Comunale ad assumere il relativo impegno di spesa sul suindicato codice di bilancio 2015 e a sottoscrivere il disciplinare d'incarico con il professionista.



IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO  
Dott. Claudio Fiorentino

Vista la superiore proposta del responsabile del procedimento si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica.



IL FUNZIONARIO RESPONSABILE F.F.  
AREA VII^ FARMACIA COMUNALE  
Dott. Claudio Fiorentino

**IL SINDACO**

Vista la superiore proposta di determinazione corredata dai pareri resi favorevoli dal Responsabile di Area;

**DETERMINA**

Di approvare la superiore proposta di determinazione.

  
IL SINDACO  
Avv. Sebastiano Napoli

---

DOCT. LUIGI PASSAGLIA  
VIA SIRACUSA, 40  
90141 PALERMO

COMUNE DI CAPACI
15. GEN. 2016
PROT. N. 155

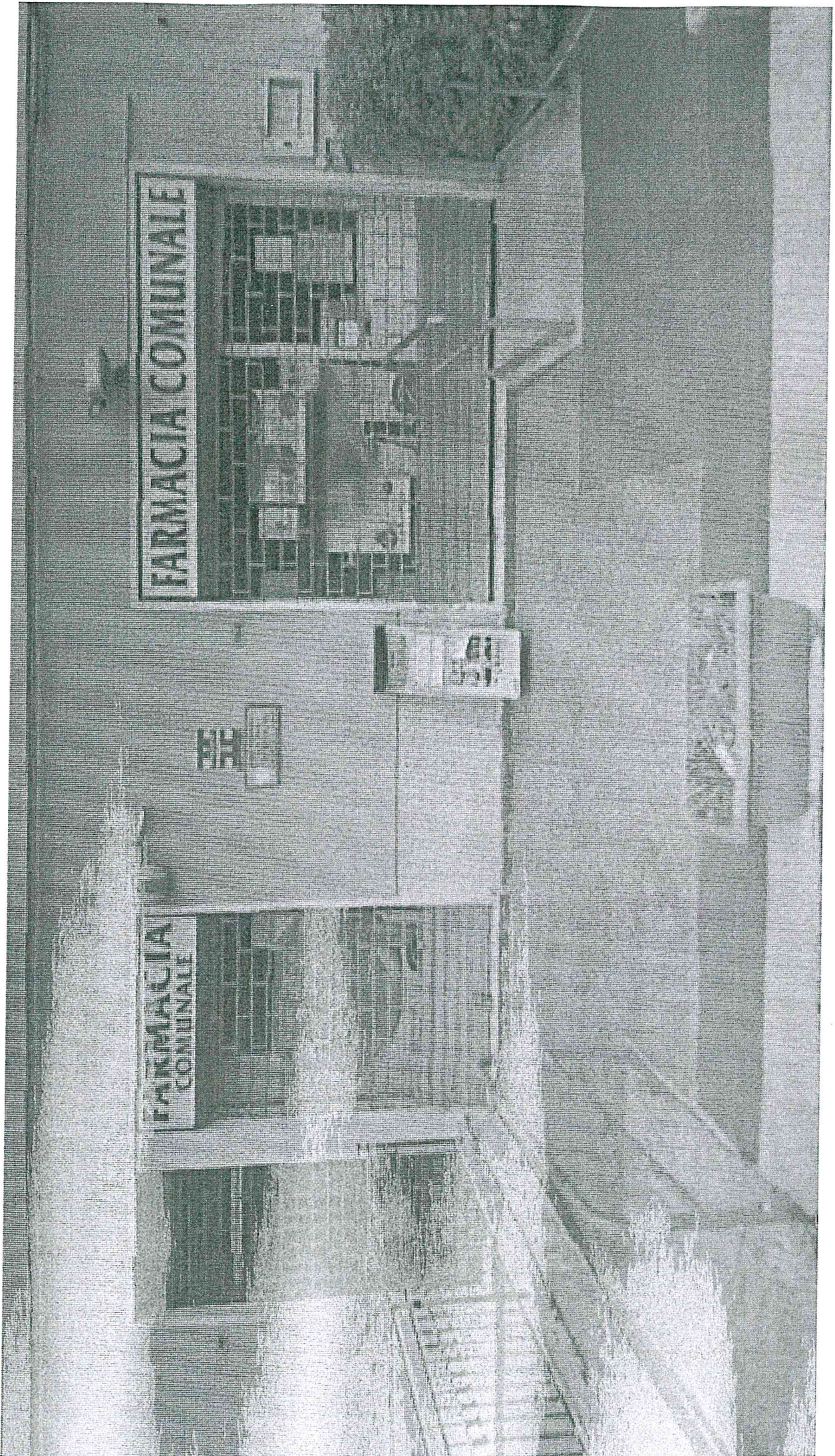
per I. A.A. P.  
AVE. (in) Ferrovie

JK

→ oppo : determinazione del Sindaco  
M. 29 del 10/09/2015

ALL Sindaco  
del Comune di Capaci  
AVV. Sebastiano Nappi

ALL.









**Situazione Economica**

**FARMACIA COMUNALE - COMUNE DI CAPACI**

Sede operativa: Corso Vittorio Emanuele, 153

Situazione Economica dal 01/01/2013 al 31/12/2013

<b>Totale Costi:</b>	<b>927.201,08</b>	<b>Totali Ricavi:</b>	<b>937.443,37</b>
<b>Utile:</b>	<b>10.242,29</b>		

**COSTI**

**RICAVI**

**ACQUISTI**

**VENDITE**

Merci c/acquisti	632.968,28	Merci c/vendite	856.351,11
Cancelleria	826,46		
Materiale di consumo	950,36		
Materiali div.	106,29	<b>RIMANENZE FINALI</b>	
Beni strum. Inf. Euro 516,46	411,85	Rimanenze finali	81.092,26
	<b>635.263,24</b>		

**RIMANENZE INIZIALI**

Rimanenze iniziali	83.153,65
--------------------	-----------

**COSTI PER SERVIZI**

Utenze energetiche	2.911,52
Telefoniche e postali	4.059,51
Servizi Internet	153,15
Spese diverse di amm.ne	316,15
Canoni di assistenza periodica	1.482,15
Canoni di abbonamento	1.122,00
Manutenzioni ordinarie	1.759,12
	<b>11.803,60</b>

**COSTO DEL PERSONALE**

Salari e stipendi	170.976,19
Lavoro interinale	
	<b>170.976,19</b>

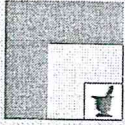
**ONERI FINANZIARI**

Interessi passivi di mora	25.630,40
---------------------------	-----------

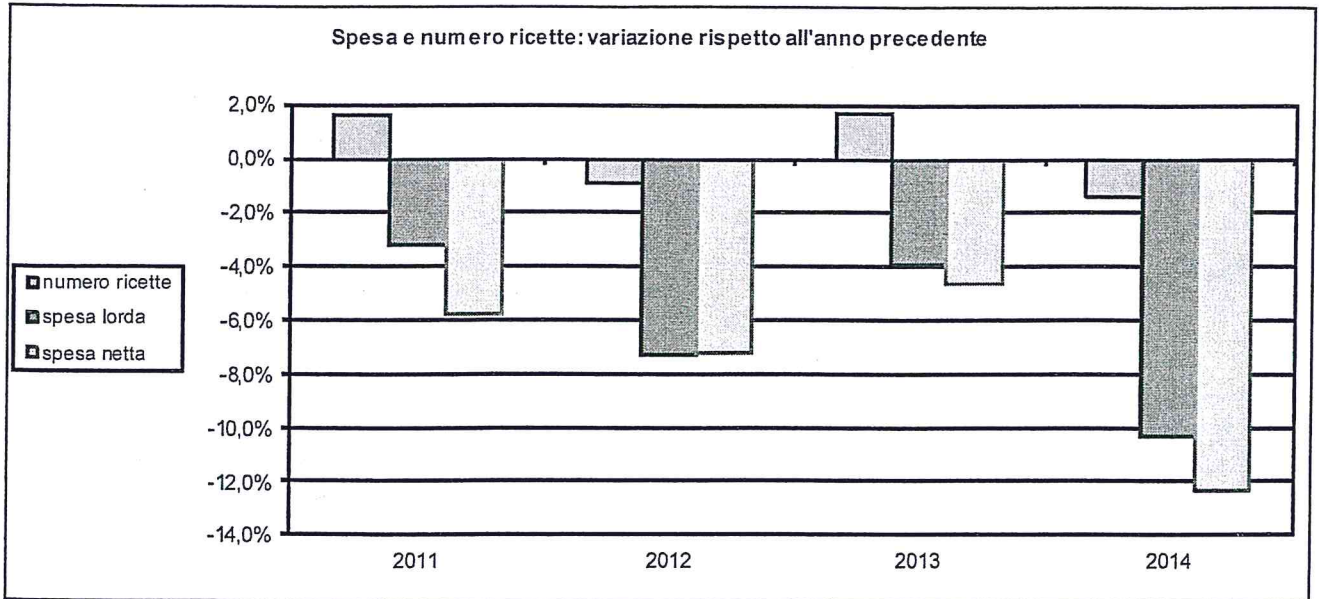
**ONERI STRAORDINARI**

Sopravvenienze passive	374,00
------------------------	--------





# Sicilia



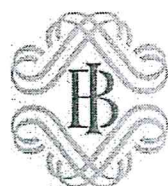
Regione Sicilia	anno 2010	anno 2011	anno 2012	anno 2013	anno 2014	2010-2014	Inflazione 2010-2014
Numero ricette	56.930.672	57.839.468	57.291.710	58.241.741	57.410.860	+0.8%	7,2%
Spesa lorda	1.274.535.906	1.233.145.745	1.143.689.765	1.099.052.787	985.507.184	-22.7%	
Spesa netta	1.055.463.006	994.528.663	923.060.269	880.493.457	771.953.381	-26.9%	



**BANCA D'ITALIA**  
EUROSISTEMA

**Rendistato anno 2014**

	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic
Indice generale	2,830	2,656	2,466	2,285	2,241	2,039	1,942	1,838	1,679	1,757	1,705	1,550



**BANCA D'ITALIA**  
EUROSISTEMA

**Rendistato anno 2015**

	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic
Indice generale	1,329	1,151	0,900	0,937	1,256	1,568	1,433	1,266	1,279	1,102	1,000	