



COMUNE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI

PROVINCIA DI TERAMO

Settore III - "Ragioneria - Programmazione Economica - Finanze - Patrimonio - Farmacia"

Dirigente: Dott.ssa Rosaria Ciancaione

Vice segretario generale

Tel: 085/89453 1 - Fax: 085/89453 620 - E-mail: ciancaione.rosaria@comune.roseto.te.it

STIMA VALORE DI CESSIONE DELLA FARMACIA COMUNALE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI

Premesso che:

1. La farmacia comunale di Roseto degli Abruzzi - **sede farmaceutica n. 6 della pianta organica del Comune di Roseto degli Abruzzi** (delimitazione attuale dei confini: verso sud da Via Galvani verso il fiume Vomano attraverso Via molino Sant'Antimo; verso nord dalle linee di confine delle sedi farmaceutiche nn. 2 e 3 e verso Ovest fino al confine territoriale con il Comune di Morro D'Oro), attualmente sita Campo a Mare - via Salara - angolo Via Di Vittorio) attualmente è gestita in economia (farmacia istituita in attuazione della deliberazione della Regione Abruzzo n. 2184 del 15.10.1999: inizio attività mese gennaio 2000);
2. La farmacia è attualmente situata in Via Salara, angolo Via Di Vittorio (locali in affitto di mq. 125,84 - Contratto rinnovato fino al 31.12.2014 in base al canone annuo di € 15.000,00, comprensivo di IVA al 21% e spese condominiali, con adeguamento indice ISTAT annuale a partire dal 2013);
3. la farmacia è dotata di mobili, arredi e macchinari adeguati per la gestione dell'attività farmaceutica;
4. Il valore attuale delle rimanenze di magazzino - dato puramente indicativo - è di circa € 200.000,00, oltre IVA).
5. La farmacia, negli ultimi tre anni (n. 2 farmacisti in servizio a tempo pieno e n. 2 coll./pratico di farmacia) ha fatto riscontrare vendite tra € 930.000,00 ed € 988.000,00, oltre IVA. Il 60% circa proviene da incassi da BANCO ed il restante 40% circa da incassi da SSN (periodicità rimborsi SSN regolare 30/60 giorni). Il fatturato per farmacista è oscillato da € 465.000,00 ad € 494.000,00. A partire dal mese di ottobre 2011 i due farmacisti in servizio nel periodo considerato sono stati ridotti ad uno;
6. Attualmente la conduzione tecnica della farmacia comunale è affidata al farmacista direttore, Dott. Augusto Azzariti, con contratto a tempo determinato, che si avvale della collaborazione di un "pratico di farmacia" (dipendente di ruolo cat. B da riassorbire nell'organico dell'Ente) e di n. 2 Lavoratori Socialmente Utili non integrati a tempo pieno;

Tutto ciò premesso

Rilevato che la valutazione del valore di vendita di una farmacia - secondo la dottrina prevalente - non possa essere fatta su basi scientifiche-tecnico-matematiche ma su reali ed oggettive quotazioni di mercato che si rifanno alla presenza quotidiana sul territorio, che avvicina la valutazione il più possibile al prezzo effettivamente realizzabile (Cd. Metodo empirico).

Il prezzo di vendita della farmacia comunale, sulla base di tale criterio, era stato fissato in € 2.000.000,00¹, (doppio circa del fatturato, come, del resto, per la maggior parte delle attività commerciali), oltre la valorizzazione del magazzino da effettuarsi al costo di acquisto rilevato alla data di trasferimento dell'attività (oltre IVA), in considerazione dei seguenti fattori principali:

- ✓ farmacia urbana (e non rurale);
- ✓ pianta organica prevista sul territorio comunale (n. 5 farmacie urbane e n. 1 rurale);

¹ La cifra richiesta, era giustificata, tra l'altro, dal fatto che la farmacia era da considerare alla stregua di un bene immobile che acquisiva sempre maggiore valore nel tempo e che avrebbe permesso di recuperare ampiamente l'investimento effettuato.



COMUNE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI

PROVINCIA DI TERAMO

Settore III - "Ragioneria - Programmazione Economica - Finanze - Patrimonio - Farmacia"

Dirigente: Dott.ssa Rosaria Ciancaione

Vice segretario generale

Tel:085/89453 1 - Fax: 085/39453 620 - E-mail:ciancaione.rosaria@comune.roseto.te.it

- ✓ bacino di utenza (una farmacia ogni 4.000 abitanti);
- ✓ potenzialità di espansione della popolazione (variazione popolazione ultimo decennio superiore al 10%);
- ✓ ampiezza dei locali (mq. 125 84) e qualità dell'arredo (in ottimo stato);
- ✓ numero dei dipendenti farmacisti da trasferire con la cessione della farmacia (uno);
- ✓ fatturato complessivo (€ 930.000,00/€988.000,00, oltre IVA);
- ✓ fatturato per farmacista (€ 465.000,00 / € 494.000,00, oltre Iva);
- ✓ utile annuo € 60.000,00, circa;
- ✓ fattori esterni (migliorabili per la potenzialità di effettiva espansione della farmacia, attesa, tra l'altro, la possibilità di insediamento da parte di medici nella frazione di Campo a Mare in cui è ubicata la farmacia - attualmente non si riscontra la presenza di medici).

L'asta per la cessione della farmacia comunale scaduta il 2.5.2012 è andata deserta anche in relazione all'entrata in vigore del D.L. 24.1.2012, n. 1, convertito, con modificazioni nella Legge 24.3.2012, n. 27 (aumento pianta organica delle farmacie), che si è aggiunto al D.L. 6.12.2011, n. 201, convertito, con modificazioni, nella Legge 22.12.2011, n. 214 (farmaci di fascia C).

Il decreto sulle liberalizzazioni del Governo Monti, infatti, influisce sicuramente sul valore commerciale di molte attività.

L'aumento del numero di licenze ed una serie di altre norme volte a svincolare determinate prerogative tende ad aumentare la competitività in molti settori obbligando altre attività, come le farmacie, a rivedere la propria gestione alla luce di tutta una serie di cambiamenti.


Ai due interventi legislativi appena citati - emanati tra il mese di dicembre 2011 e il mese di gennaio 2012 - conseguono due aspetti, di cui tener conto, in particolare, nella valutazione del prezzo di vendita della farmacia comunale:

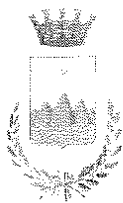
- la vendita di parte dei farmaci fascia C presso le parafarmacie che andrà a sottrarre una piccola quota di vendite anche alla farmacia comunale, da quantificare zona per zona a seconda della presenza di parafarmacie (Cfr. Decreto Ministero della salute 18.4.2012, pubblicato sulla G.U. del 26.4.2012);
- l'aumento di due punti vendita di farmacie urbane che andranno a sottrarre una quota del fatturato anche alla farmacia comunale.

Queste due variazioni rendono meno remunerativa l'attività di farmacia nel senso che il fatturato della farmacia comunale potrebbe diminuire, così come potrebbe diminuire la richiesta di acquisizione della farmacia in funzione della possibilità di aprire due nuovi punti vendita, anche se in base a concorso regionale e non in base a trattativa.

Alla luce delle considerazioni che precedono e delle recenti innovazioni legislative (D.L. 6.12.2011, n. 201, convertito, con modificazioni, nella Legge 22.12.2011, n. 214 e D.L. 24.01.2012 n. 1, convertito con modificazioni nella L. 24.01.2012 N. 27), la valutazione finale del prezzo di cessione della farmacia comunale può essere congruamente rideterminata in un importo non inferiore ad € 1.400.000,00 (prezzo a base d'asta), oltre la valorizzazione del magazzino da effettuarsi al costo di acquisto rilevato alla data di trasferimento dell'attività (oltre IVA), tenendo in debito conto che rispetto ai fattori considerati nella stima di vendita di cui all'asta pubblica scaduta il 2.5.2012, andata deserta (base d'asta € 2.000.000,00) è necessario fare riferimento ai seguenti fattori:

- ✓ riduzione della quota di mercato a seguito dell'assegnazione in base a concorso regionale delle due nuove farmacie sul territorio comunale (Cfr. proposta di istituzione di sedi farmaceutiche ex D.L. 1/2012 - una a nord e una a sud del capoluogo - delibera G.C. n. 38 del 19.4.2012);
- ✓ riorganizzazione dell'attività di vendita dei farmaci e dei servizi aggiuntivi che potrebbe essere sviluppata dalla farmacia comunale (per compensare almeno in parte il calo del fatturato la farmacia potrebbe utilizzare i propri spazi per la vendita di nuovi prodotti diventando punto di riferimento per la distribuzione e l'implementazione di una serie di servizi innovativi legati al mondo sanitario).





COMUNE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI

PROVINCIA DI TERAMO

Settore III - "Ragioneria - Programmazione Economica - Finanze - Patrimonio - Farmacia"

Dirigente: Dott.ssa Rosaria Ciancaione

Vice segretario generale

Tel: 085/89453 1 - Fax: 085/89453 620 - E-mail: ciancaione.rosaria@comune.roseto.te.it

Dopo i due decreti "Monti", quindi, si potrebbe verosimilmente stimare una riduzione, rispetto al prezzo precedentemente fissato a base d'asta, contenuta nel 30%, fermo restando che al di sotto dell'importo di 1.400.000,00², per la vendita della farmacia comunale risulterebbe senz'altro opportuno attendere le evoluzioni dei prezzi di mercato nei prossimi due o tre anni (assestamento nuovi valori su base pluriennale).

Roseto degli Abruzzi, 5.6.2012

IL DIRIGENTE DIRETTORE DI RAGIONERIA
Dott.ssa Rosaria Ciancaione

In relazione alla stima che precede ed i considerazioni
delle argomentazioni in essa contenute,
si esprime parere favorevole

Roseto degli Abruzzi, 5.6.2012

Il presidente del collegio dei revisori
Dott. Nicola D'Eugenio

² acquisizione della titolarità del diritto di esercizio della farmacia comunale e della relativa struttura d'impresa (trasferimento d'azienda: avviamento, mobili e macchinari, nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, nonché farmacista in servizio presso la farmacia)