



**COMUNE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI**  
*Provincia di Teramo*

**SETTORE III**

*"Ragioneria - Programmazione Economica - Finanze - Patrimonio e Farmacia"*

**DETERMINAZIONE N. 498 del 03-10-2013**

Registro generale n. 1559

**Oggetto: CESSIONE/VENDITA FARMACIA COMUNALE - AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA**

Sulla presente Determinazione, adottata nel testo riportato a tergo:

- SI CERTIFICA**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 151, 4 comma, del Decreto Legislativo 18.8.2000, n. 267, LA REGOLARITA' CONTABILE ATTESTANTE LA COPERTURA FINANZIARIA.  
La determinazione n.498 del 03-10-2013, pertanto, è divenuta ESECUTIVA, a tutti gli effetti di legge in data odierna;
- SI CERTIFICA**, ai sensi dell'art. 8 del vigente Regolamento comunale di contabilità, l'avvenuto RISCONTRO/CONTROLLO AMMINISTRATIVO, CONTABILE E FISCALE.

Roseto degli Abruzzi, 03-10-2013

IL DIRIGENTE DIRETTORE DI RAGIONERIA  
*Dott.ssa Rosaria Ciancaione*

DATO ATTO che sulla proposta di determinazione **N. 471** del **03-10-2013** afferente la fase preventiva della formazione del presente Atto, ai sensi dell'art. 147-bis del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267, così come sostituito dall'art. 3, del D.L. 10.10.2012, n. 174, convertito, con modificazioni, nella Legge 7.12.2012, n. 213, sono stati espressi:

- **dallo scrivente Dirigente, il parere di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa**, come meglio evidenziato nel testo della proposta trasferita automaticamente e senza modificazioni nel presente Atto;
- **dal medesimo Dirigente Direttore di Ragioneria, il parere di regolarità contabile con il rilascio del visto attestante la copertura finanziaria.**

#### IL DIRETTORE DI RAGIONERIA

Premesso:

- ✓ Che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 24.1.2012 si stabilivano indirizzi e criteri per la cessione della farmacia comunale;
- ✓ Che con propria Determinazione n. 165 del 14.3.2012 veniva indetta l'asta pubblica per l'alienazione della farmacia comunale con le modalità di cui all'art. 73, lettera c) del R.D. 23.5.1924, n. 827, da aggiudicarsi al soggetto che avrebbe presentato l'offerta più vantaggiosa e il cui prezzo sarebbe risultato migliore o almeno pari a quello fissato nell'avviso a base d'asta, pari ad € 2.000.000,00;
- ✓ Che entro la data prestabilita del 2.5.2012, ore 10,00 (giorno precedente a quello fissato per la gara) non è pervenuta alcuna offerta per la cessione/vendita della farmacia comunale, sicchè l'asta pubblica è stata dichiarata deserta, giusta verbale in data 3.5.2012;
- ✓ che in relazione alla volontà manifestata dall'Ente già in sede di approvazione del bilancio di previsione 2012, con il Piano Esecutivo di gestione 2012, definito con Deliberazione della Giunta Comunale n. 48 del 14.5.2012, è stato confermato l'affidamento al centro di responsabilità III dell'obiettivo di procedere alla gestione della gara ad evidenza pubblica per la vendita della farmacia comunale in base agli indirizzi deliberati dal Consiglio Comunale;
- ✓ che la scrivente ha proceduto ad elaborare una relazione di stima del valore di cessione della farmacia comunale in data 5.6.2012, dalla quale emerge, tra l'altro, che 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*);
- ✓ che la valutazione finale del prezzo di cessione della farmacia comunale è stata 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 (Il valore attuale delle rimanenze di magazzino – dato puramente indicativo - è di circa € 200.000,00, oltre IVA, come da scheda inventario merci allegata agli atti), 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 risultato 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;
  - riorganizzazione dell'attività di vendita dei farmaci e dei servizi aggiuntivi che dovrebbe sviluppare la farmacia comunale;
- ✓ che nella stessa relazione di stima, su cui il presidente del collegio dei revisori ha reso il proprio parere favorevole, lo scrivente Dirigente ha sottolineato che al di sotto dell'importo di € 1.400.000,00 (riduzione, rispetto al prezzo precedentemente fissato a base d'asta, contenuta nel 30%), per la vendita della farmacia comunale occorrerà attendere le evoluzioni dei prezzi di mercato nei prossimi due o tre anni (assestamento nuovi valori su base pluriennale);
- ✓ che con deliberazione del C.C. n. 26 del 12.6.2012, sono stati approvati i nuovi indirizzi e criteri per la cessione della farmacia comunale in modifica a quelli stabiliti con la precedente deliberazione consiliare n. 3 del 24.12.2012, sulla scorta della predetta relazione di stima in data 5.6.2012;
- ✓ Che con propria Determinazione n. 354 del 15.6.2012 veniva indetta la nuova asta pubblica per l'alienazione della farmacia comunale con le modalità di cui all'art. 73, lettera c) del R.D. 23.5.1924, n. 827, da aggiudicarsi al soggetto che avrebbe presentato l'offerta più vantaggiosa e il cui prezzo sarebbe risultato migliore o almeno pari a quello fissato nell'avviso a base d'asta, pari ad €

- 1.400.000,00;
- ✓ Che entro la data prestabilita del 18.7.2012, ore 10,00 (giorno precedente a quello fissato per la gara) non è pervenuta alcuna offerta per la cessione/vendita della farmacia comunale, sicchè l'asta pubblica è stata dichiarata deserta, giusta verbale in data 19.7.2012, allegato agli atti della presente Determinazione;
  - ✓ Che l'avviso d'asta e i relativi allegati sono stati lasciati in pubblicazione sul sito istituzionale e sono tuttora visionabili e prelevabili;
  - ✓ Che dopo la seconda asta dichiarata deserta sono stati registrati contatti da parte di diversi soggetti interessati all'acquisto della farmacia cui non sono, però, seguite offerte concrete (nella maggior parte dei casi la trattativa si interrompeva alla risposta perentoria, da parte dell'Ente, delle condizioni non modificabili previste nell'ultima asta pubblica - prezzo di € 1.400.000,00, oltre valorizzazione magazzino - in altro caso si proponevano scomputi e/o compensazioni con altri beni);
  - ✓ Che probabilmente l'interesse iniziale traeva origine dalla convinzione che l'Ente avrebbe rivisto le proprie determinazioni in ordine al prezzo, anche in considerazione che in altre realtà comunali i prezzi stimati inizialmente per la vendita delle farmacie risultavano quasi dimezzati dopo la riforma intervenuta con il D.L. 24.1.2012, n. 1, convertito con modificazioni nella Legge 24.3.2012, n. 27, per allinearsi ai prezzi correnti di mercato;
  - ✓ Che nei primi giorni del c.m. il Dott. Giovanni Mannella – farmacista - dopo aver telefonicamente rappresentato il proprio interesse all'acquisto della farmacia comunale, ha chiesto ed ottenuto un incontro con la scrivente in data 6.9.2013 nel corso del quale sono stati riassunti i termini dell'asta pubblica andata deserta;
  - ✓ Che, in particolare, al farmacista è stato rappresentato con estrema perentorietà che la trattativa per l'eventuale vendita della farmacia si sarebbe potuta aprire in presenza di un interesse concreto all'acquisto, da formalizzare esclusivamente in base alle condizioni previste nel bando d'asta pubblica del 15.6.2012 (asta dichiarata deserta in data 19.7.2012, come sopra precisato), da depositare al protocollo generale dell'Ente;
  - ✓ Che in data 12.9.2013 il farmacista ha chiesto un ulteriore incontro con la scrivente per approfondire le informazioni sulla farmacia comunale e, in particolare, sul volume d'affari che, rispetto al 2011, ha fatto registrare una flessione di circa € 160.000,00, Iva compresa (dovuta, in particolare, alla riduzione del personale, dimezzato rispetto al precedente anno);
  - ✓ che il Dott. Giovanni Mannella (farmacista), iscritto all'Ordine dei farmacisti di Chieti al n. 1208, ha prodotto istanza in data 20 settembre 2013, acquisita al protocollo generale dell'Ente in pari data al n. 24138, dichiarando il proprio interesse ad acquistare la farmacia comunale alle stesse condizioni previste nell'asta pubblica del 19.7.2012 ed in particolare in base alle seguenti condizioni principali:
    - Prezzo di acquisto della farmacia € 1.400.000,00;
    - Locazione sede in base canone attualmente in essere;
    - Giacenze di magazzino da valorizzare al costo di acquisto da pagare all'ente contestualmente al prezzo di cessione di € 1.400.000,00 della farmacia entro 60 giorni dall'eventuale aggiudicazione definitiva e, comunque, non oltre il rogito di trasferimento;
    - Assunzione del farmacista dipendente comunale in base al contratto collettivo nazionale di lavoro dei dipendenti delle farmacie private per tutti gli istituti connessi al rapporto di lavoro;
  - ✓ che nell'istanza prodotta, il farmacista ha dichiarato, tra l'altro, di essere a conoscenza delle modifiche intervenute nella pianta organica della farmacia comunale, come da deliberazione del C.C. n. 57 del 12.11.2012 ed ha reso le dichiarazioni previste nell'asta pubblica andata deserta, allegando, tra l'altro, l'offerta economica di € 1.400.000,00 manoscritta sull'allegato "D" pubblicato con gli atti di gara;
  - ✓ che alla luce di quanto sopra ed in base alle previsioni recate dall'art. 41 del R.D. 23.5.1924, n. 827 e s.m.i., nonché dal vigente regolamento comunale sui contratti, con propria Determinazione n. 484 del 26.9.2013, è stata avviata la trattativa diretta con il farmacista predetto per la vendita della farmacia comunale di cui agli indirizzi e criteri approvati dal Consiglio comunale con Delibera n. 26 del 12.6.2012, esecutiva a tutti gli effetti di legge e delle condizioni tutte contenute nell'avviso della seconda asta pubblica/atti di gara, dichiarata deserta con verbale in data 19.7.2012(Codice Identificativo di Gara: CIG n. 43423783AF) ;
  - ✓ che con nota del 26.9.2013, prot. n. 24138, il dott. Giovanni Mannella è stato invitato, per l'aggiudicazione provvisoria del contratto di vendita/cessione della farmacia comunale e conseguente attivazione della procedura prevista nell'avviso d'asta pubblicato in data 15.6.2012, punto 9 (diritto di prelazione), a voler depositare entro il 30.9.2013, ore 12:00, la documentazione necessaria, ivi compresa la cauzione di € 140.000,00, accompagnata dalla dichiarazione contenente gli impegni/prescrizioni di cui al punto 7.1 dell'avviso d'asta pubblicato in data 15.6.2012;
  - ✓ che la documentazione richiesta è stata acquisita al protocollo generale dell'Ente in data 27.9.2013 al n. 24852, unitamente all'assegno circolare N.T. emesso a favore del Comune di Roseto degli Abruzzi da UNICREDIT Pescara in data 26.9.2013 n. E 7.316.336.369-04 di € 140.000,00 (centoquarantamila/00), a titolo di deposito cauzionale a garanzia del contratto di acquisto della farmacia comunale (sede



farmaceutica n. 6 della pianta organica del Comune di Roseto degli Abruzzi), in caso di aggiudicazione, che copre la mancata sottoscrizione del contratto di acquisto e il mancato pagamento del prezzo di cessione di € 1.400.000,00 (unmilionequattrocentomila/00) e del valore attribuito alle giacenze di magazzino per fatto dell'aggiudicatario (il deposito cauzionale, come garanzia dell'offerta irrevocabile allegata alla nota in data 20.9.2013 - Prot. Ente n. 24138/2012 - verrà svincolato al momento della stipulazione del contratto di cessione della farmacia, fermo restando che in caso di rinuncia, il medesimo deposito cauzionale sarà trattenuto dall'amministrazione comunale a titolo di indennizzo, salvo il risarcimento del maggior danno, mentre l'aggiudicatario decadrà automaticamente dall'aggiudicazione);

- ✓ che dell'assegno circolare è stata data ricevuta di avvenuta consegna da parte della scrivente con emissione immediata della reversale d'incasso e consegna al Tesoriere comunale per il conseguente versamento sul conto dell'Ente (Cfr. provv. 2294 – Ric. 3861);
- ✓ che con propria Determinazione n. 485 del 30.9.2013, si è proceduto all'aggiudicazione provvisoria in capo al Dott. Giovanni Mannella (Iscritto all'Ordine dei farmacisti di Chieti al n. 1208) del contratto di vendita/cessione della farmacia comunale di cui agli indirizzi e criteri approvati dal Consiglio comunale con Delibera n. 26 del 12.6.2012, esecutiva a tutti gli effetti di legge ed alle condizioni tutte contenute nell'avviso d'asta pubblica/atti di gara emanati in conformità del deliberato consiliare, di cui al verbale di gara dichiarata deserta in data 19.7.2012 (Codice Identificativo di Gara: CIG n. 43423783AF) e successiva propria Determinazione n. 484 del 26.9.2013;
- ✓ che con avviso in data 30.9.2013 è stato pubblicato all'albo pretorio on.line (n. 1050) e sul sito istituzionale (gare e appalti) l'avvenuta aggiudicazione provvisoria del contratto di vendita/cessione della farmacia comunale in capo al Dott. Giovanni Mannella valevole anche quale notifica al farmacista – dipendente comunale, Dott. Augusto Azzariti, per l'esercizio del diritto di prelazione ex art. 12, L. 362/1991 da esercitare entro 10 giorni (ad ambedue è stata, altresì, inviata pec/e-mail con l'avviso allegato);
- ✓ che il farmacista, dipendente comunale, dott. Augusto Azzariti, con nota del 2.10.2013, acquisita al protocollo generale dell'Ente in data 3.10.2013, al n. 25349, ha rimesso dichiarazione negativa all'esercizio del diritto di prelazione in considerazione "dell'elevato importo di vendita (€ 1.400.000,00) e dell'impossibilità di far fronte ad un tale investimento";

Tutto ciò premesso

Visto che il mancato esercizio del diritto di prelazione del farmacista dipendente, dott. Augusto Azzariti, comporta la decadenza da tale diritto e la conseguente *aggiudicazione definitiva al Dott. Giovanni Mannella (iscritto all'Ordine dei farmacisti di Chieti al n. 1208) del contratto di vendita/cessione della farmacia comunale* in base al prezzo di € 1.400.000,00, oltre alla somma corrispondente al valore delle merci giacenti in magazzino (da valorizzare al costo di acquisto), quale risulterà al termine delle operazioni di redazione da parte di questo Ente di apposito inventario in contraddittorio tra le parti (Cfr. p. 3 avviso d'asta pubblica);

Visto che l'aggiudicatario definitivo dovrà produrre entro il termine di 60 giorni dalla comunicazione della definitiva aggiudicazione e, comunque, non oltre il rogito di trasferimento, la documentazione che dimostri l'avvenuto pagamento del prezzo offerto di € 1.400.000,00 e dell'importo dovuto per le giacenze di magazzino, con le modalità indicate nel bando d'asta pubblica del 15.6.2012 e che il medesimo soggetto dovrà sottoscrivere, entro lo stesso termine di 60 giorni dalla comunicazione della definitiva aggiudicazione, il contratto di cessione della farmacia, facendosi carico di tutti gli onorari diritti e spese (ivi comprese le spese di pubblicazione del bando d'asta pubblica), oneri fiscali ed ogni altro onere diretto o indiretto conseguente alla stipula, che avverrà con atto pubblico a rogito di notaio scelto di comune accordo nell'ambito del territorio comunale;

Visto che in caso di carente e/o intempestiva e/o irregolare presentazione della documentazione suddetta, nonché di mancata stipulazione del contratto di cessione della farmacia entro il termine predetto di 60 giorni - salvo che ciò non sia causato da fatto non imputabile all'aggiudicatario - l'aggiudicazione verrà revocata e il deposito cauzionale versato di € 140.000,00 sarà definitivamente incamerato dal Comune di Roseto degli Abruzzi, salvo il risarcimento del maggior danno;

Visti il regolamento Comunale di contabilità;

Visto il regolamento comunale sui contratti;

Visto il R.D. 23.5.24, n.827 e s.m.i.;



Visto l'art. 12, della L. 15.5.1997, n. 127 e s.m.i.;

Visto il D.Lgs. 18.8.2000, n. 267, recante:"Testo unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";

Visto il Piano Esecutivo di Gestione;

## DETERMINA

1) di dare atto che le premesse e le argomentazioni contenute nella narrativa formano parte integrante e sostanziale della Determinazione, precisando che l'avviso d'asta pubblica per la cessione della farmacia comunale del 15.6.2012 e relativa documentazione tuttora pubblicati sul sito istituzionale [www.comune.roseto.te.it](http://www.comune.roseto.te.it) (home page - gare e appalti), s'intendono integralmente richiamati nel presente Provvedimento;

2) di dare atto del mancato esercizio del diritto di prelazione ex art. 12 della L. 362/1991 e s.m.i. da parte del farmacista dipendente comunale, dott. Augusto Azzariti (Cfr. nota del 2.10.2013, acquisita al protocollo generale dell'Ente in data 3.10.2013, al n. 25349), comportante la decadenza da tale diritto;

3) di aggiudicare in via definitiva al Dott. Giovanni Mannella (iscritto all'Ordine dei farmacisti di Chieti al n. 1208) il contratto di vendita/cessione della farmacia comunale in base agli indirizzi e criteri approvati dal Consiglio comunale con Delibera n. 26 del 12.6.2012, esecutiva a tutti gli effetti di legge ed alle condizioni tutte contenute nell'avviso d'asta pubblica/atti di gara emanati in conformità del deliberato consiliare, di cui al verbale di gara dichiarata deserta in data 19.7.2012 (Codice Identificativo di Gara: CIG n. 43423783AF) e successive proprie Determinazioni n. 484 del 26.9.2013, 485 del 30.9.2013, precisando che:

- ✓ il Dott. Giovanni Mannella dovrà produrre entro il termine di 60 giorni dalla comunicazione della definitiva aggiudicazione e, comunque, non oltre il rogito di trasferimento, la documentazione che dimostri l'avvenuto pagamento del prezzo offerto di € 1.400.000,00 (unmilionequattrocentomila/00), oltre alla somma corrispondente al valore delle merci giacenti in magazzino (da valorizzare al costo di acquisto), quale risulterà al termine delle operazioni di redazione da parte di questo Ente di apposito inventario in contraddittorio tra le parti (Cfr. p. 3 avviso d'asta pubblica) e che il medesimo soggetto dovrà sottoscrivere, entro lo stesso termine di 60 giorni dalla comunicazione della definitiva aggiudicazione, il contratto di cessione della farmacia, facendosi carico di tutti gli onorari diritti e spese (ivi comprese le spese di pubblicazione del bando d'asta pubblica), oneri fiscali ed ogni altro onere diretto o indiretto conseguente alla stipula, che avverrà con atto pubblico a rogito di notaio scelto di comune accordo nell'ambito del territorio comunale;
- ✓ in caso di carente e/o intempestiva e/o irregolare presentazione della documentazione suddetta, nonché di mancata stipulazione del contratto di cessione della farmacia entro il termine predetto di 60 giorni - salvo che ciò non sia causato da fatto non imputabile al dott. Giovanni Mannella - l'aggiudicazione verrà revocata e il deposito cauzionale versato di € 140.000,00 sarà definitivamente incamerato dal Comune di Roseto degli Abruzzi, salvo il risarcimento del maggior danno;

4) di pubblicare all'albo pretorio on-line e sulla home page del sito istituzionale [www.comune.roseto.te.it](http://www.comune.roseto.te.it) (gare e appalti) apposito avviso di aggiudicazione definitiva del contratto di vendita/cessione della farmacia comunale, unitamente alla presente determinazione;

5) di dare atto che la somma di € 1.400.000,00 riveniente dalla vendita della farmacia sarà incassata al cap. 522 "alienazione di beni comunali" del bilancio del c.e. finanziario e potrà essere destinata esclusivamente ad investimenti e/o confluire nell'avanzo di amministrazione vincolato alla realizzazione di investimenti;

6) di dare atto, inoltre, che la somma riveniente dalla valorizzazione del magazzino sarà incassata al titolo III e destinata al finanziamento di oneri straordinari della gestione corrente e/o confluire nell'avanzo di amministrazione senza alcun vincolo di destinazione;

IL DIRIGENTE DIRETTORE DI RAGIONERIA  
Dott.ssa Rosaria Ciancione