

ORE 12,10

COMUNE di SAN PIETRO in CARIANO

Provincia di Verona



COMUNE DI S. PIETRO IN CARIANO		
- 1 GIU. 2021		
FROT. N.	TITOLO	CL. C. T. E. E.
	10	3



PERIZIA GIURATA DI STIMA DELLA QUOTA DI PARTECIPAZIONE NELLA FARMACIA COMUNALE SAN MARTINO S.R.L.



ATTO TRIBUTARIO

- per la quota di partecipazione di AREA 3 Corchimbò

- per la quota di partecipazione di 7045,00

SECU

SINDACO



DONATO MADARO

Dottore Commercialista e Revisore Legale del Conti
Professore Straordinario in Economia dei Sistemi Industriali
presso l'Università Telematica Guglielmo Marconi di Roma
Giudice Tributario CTP Foggia





PREMESSA

Il Comune di San Pietro in Cariano ha affidato al sottoscritto Donato Madaro, Dottore Commercialista e Revisore Legale dei Conti, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Avellino al n. 202, l'incarico di tipo autonomo professionale per la redazione di una perizia giurata di stima della quota di partecipazione societaria di maggioranza, pari al 51%, detenuta nella FARMACIA COMUNALE SAN MARTINO S.R.L. finalizzata alla:

- Stima del valore di mercato propedeutica all'alienazione mediante procedura ad evidenza pubblica;
- Determinazione del conseguente prezzo di offerta al mercato da porre a base di gara.

Le modalità, la tempistica ed il compenso per il presente incarico sono stati comunicati dal Comune con la Determinazione n. 59 R.G. 9 febbraio 2021, Area 3 Risorse Umane e Istruzione.

NATURA ED OGGETTO DELL'INCARICO

L'incarico richiamato in premessa consiste nella valutazione del valore della quota del 51% del capitale sociale della FARMACIA COMUNALE SAN MARTINO S.R.L., attualmente posseduta dal Comune di San Pietro in Cariano, attraverso un'analisi approfondita individuando metodologie ben precise e criteri validi per le società di "public utilities", con particolare riferimento alle società di pubbliche amministrazioni che gestiscono farmacia.

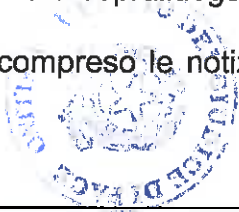
A seguito della valutazione di cui al precedente paragrafo sarà individuato il prezzo di vendita da porre a base d'asta nella procedura ad evidenza pubblica per la cessione della quota da parte del comune.

DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

Il sottoscritto, dopo aver inviato in data 12 febbraio 2021 a mezzo PEC apposita richiesta, ha ricevuto la seguente documentazione:

- Atto costitutivo della società e conseguenti Delibere del Consiglio Comunale;
- Bilancio completo di allegati per l'esercizio 2017;
- Dettaglio di bilancio dell'esercizio 2017;
- Verbale di assemblea per l'approvazione del bilancio dell'esercizio 2017;
- Bilancio completo di allegati per l'esercizio 2018;
- Dettaglio di bilancio dell'esercizio 2018;
- Verbale di assemblea per l'approvazione del bilancio dell'esercizio 2018;
- Bilancio completo di allegati per l'esercizio 2019;
- Dettaglio di bilancio dell'esercizio 2019;
- Verbale di assemblea per l'approvazione del bilancio dell'esercizio 2019;
- Bilancio completo di allegati per l'esercizio 2020;
- Dettaglio di bilancio dell'esercizio 2020;
- Verbale di assemblea per l'approvazione del bilancio dell'esercizio 2019;
- Libro dei cespiti ammortizzabili;
- Perizia di stima del valore della quota posseduta dal Comune redatta in data 27 novembre 2013 da Mauro Bianchi Dottore Commercialista e Revisore Legale;
- Relazione del 26 febbraio 2021 sui fatti di rilievo accaduti durante l'esercizio 2020 a firma dell'Amministratore Unico della società D.ssa Beatrice Spada;
- Comunicazione del Comune prot. n. 8746 dell'8/04/2021;
- Attestazione di avvenuto sopralluogo dei locali della farmacia comunale datato 28 aprile 2021.

Tale documentazione, ivi compreso le notizie e i dati ricavati in sede di sopralluogo, è stata





determinante ai fini della formazione del giudizio sulla ragionevolezza ed attendibilità dei dati economici, patrimoniali e finanziari assunti a base delle valutazioni compiute e della relativa perizia di stima, nonché su eventuali pareri formulati.

Il lavoro è stato elaborato sulle base di informazioni e dati contabili forniti direttamente dal Comune e dalla società e da me assunti come certi e corrispondenti al vero.

Il lavoro da me svolto si è basato su dati e informazioni storiche e prospettive fornitemi dal Comune e dalla società senza verifica e/o controlli di altro tipo sui dati e sulle informazioni ottenute e, pertanto, non si esprime alcuna opinione o altra forma di giudizio sulla loro accuratezza, completezza o correttezza.

ASSUNZIONI E CONDIZIONI LIMITATIVE PER LA VALUTAZIONE

1. La stima del valore presentata è valida solo per le finalità stabilite e per la data a cui la valutazione si riferisce.
2. Il bilancio e le altre informazioni ad esso relative fornite, nel corso dell'incarico, sono state accettate senza alcuna verifica come pienamente rispettanti le condizioni del "business" ed i risultati ottenuti per i periodi di riferimento.
3. Il sottoscritto non ha revisionato né verificato l'attendibilità delle informazioni contabili e pertanto non fornisce alcuna forma di assicurazione sulle stesse.
4. Le informazioni di carattere generale sul settore e quelle di natura statistica sono state ottenute da fonti ritenute attendibili ed impiegate anche in altre valutazioni similari, pertanto non si è proceduto alla verifica delle stesse e si assumono come date.
5. Le conclusioni della perizia si fondano sulla assunzione che venga mantenuto un "management" di qualità almeno quanto quella attuale e che il carattere e l'integrità dell'attività "imprenditoriale" non muti in maniera significativa, nonostante l'eventuale cessione.
6. La relazione e la stima di valore a cui si arriva sono di uso esclusivo del committente e per il solo utilizzo stabilito, senza possibilità di impiegarle per altri fini o da parti terze.
7. Il documento non può essere, in tutto o in parte, utilizzato a fini promozionali senza prima avere ricevuto il consenso del sottoscritto.
8. Futuri servizi riguardo la relazione di valutazione in oggetto non sono dovute, a meno che non vengano preventivamente concordate per iscritto.

Riferimenti normativi

L'attività delle farmacie comunali è soggetta alla disciplina di settore recata dagli artt. 104 e successivi del T.U. delle leggi sanitarie, dalla legge n. 475/1968, come modificata ed integrata dalla legge n. 362/1991, dal D. Lgs. 24 aprile 2006, n. 219, dalle disposizioni emanate dalle Regioni, nonché dalla normativa afferente il commercio.

L'esercizio di una farmacia costituisce pubblico servizio, come riconosciuto dall'art. 33 del D. Lgs. n. 80/1998, che assegna alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo tutte le controversie in materia di servizi pubblici, ivi compreso, appunto, il servizio farmaceutico.

La qualificazione giuridica dell'attività è peraltro controversa, essendo oggetto di differenti valutazioni.

Una parte della dottrina (cfr. CNDEC, parere 11 febbraio 2009) sostiene che tale attività costituisca servizio pubblico svolto dall'ente locale in nome e per conto del Servizio Sanitario Nazionale posto al di fuori della normativa del T.U.E.L. e della relativa disciplina delle gare, in tal senso supportata da alcuni pronunciamenti giurisprudenziali (in particolare Tar Campania, Napoli, sez. V, 10 ottobre 2008, n. 14695).

Si osserva, peraltro, che sebbene questo pronunciamento collochi la gestione delle farmacie



comunali da parte degli enti locali in una modalità gestoria "in nome e per conto" del S.S.N., come tale non riconducibile né nell'ambito dei servizi di interesse generale di definizione comunitaria, né nella disciplina sui servizi pubblici locali secondo l'ordinamento italiano, stabilisce che l'attività di gestione delle farmacie comunali costituisce esercizio di un servizio pubblico, trattandosi di un'attività rivolta a fini sociali ai sensi dell'art. 112, D. Lgs. n. 267/2000.

La giurisprudenza (Consiglio di Stato, sez. V, 15 febbraio 2007, n. 637, e 8 maggio 2007, n. 2110; Tar Campania, Salerno, sez. I, 22 febbraio 2006, n. 198, e Tar Lombardia, Milano, sez. III, 23 aprile 2009, n. 3567) aveva precisato che il servizio farmaceutico comunale rientra senza dubbio tra i servizi di rilevanza economica di cui all'art. 113, D. Lgs. n. 267/2000, essendo un servizio pubblico di rilevanza economica.

Il D.L. 25 settembre 2009, n. 135, come convertito in legge n. 166/2009, ha poi escluso le farmacie comunali dall'ambito applicativo dell'art. 23-bis del D.L. n. 112/2008, convertito in legge n. 133/2008 - esclusione confermata dall'art. 1, c. 3, lett. d), del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 168 e poi dall'art. 4, c. 34, del D.L. n. 138/2011 e s.m.i. - stabilendo che le modalità gestionali delle farmacie comunali siano quelle di cui all'art. 9 della legge n. 475/1968, così come modificato dall'art. 10 della legge n. 362/1991, regime che, con la dichiarazione di illegittimità costituzionale del citato art. 4, si ritiene continui ad essere comunque applicabile.

Si evidenzia che l'art. 9 della legge n. 475/1968 stabilisce che la titolarità delle farmacie che si rendono vacanti, e di quelle di nuova istituzione a seguito della revisione della pianta organica, può essere assunta per la metà dal comune.

La norma assegna all'ente la facoltà di istituire o meno la farmacia comunale, decisione che rientra dunque pienamente nell'autonomia locale da esercitare, evidentemente, in relazione ai fini sociali e per promuovere lo sviluppo della comunità amministrata: tale facoltà, esercitabile in relazione alle predette motivazioni, connota la natura di servizio pubblico locale dell'attività di cui trattasi, in quanto la norma consente e non obbliga il comune ad assumersi il compito di assicurare alla collettività amministrata il servizio in base, evidentemente, alle esigenze ed ai bisogni della medesima comunità.

In tal senso si è chiaramente espresso il Consiglio di Stato (sez. V, 6 ottobre 2010, n. 7336), per il quale il servizio farmaceutico erogato tramite farmacie comunali costituisce servizio pubblico di rilevanza economica, che è regolato da una sua specifica disciplina.

L'esercizio della farmacia

L'autorizzazione ad aprire ed esercitare una farmacia è rilasciata con provvedimento definitivo dall'autorità competente per territorio, individuata in base alla vigente legislazione regionale.

Nel decreto di autorizzazione è stabilita la località nella quale la farmacia deve avere la sua sede, tenendosi conto delle necessità dell'assistenza farmaceutica locale; l'autorizzazione è valevole solo per detta sede.

L'art. 7 della legge n. 362/1991 prevedeva che la titolarità dell'esercizio della farmacia privata sia riservata a persone fisiche od a società di persone, nonché a società cooperative; nel caso di gestione societaria, il medesimo art. 7 stabilisce che la direzione della farmacia sia affidata ad uno dei soci che ne è responsabile.

La Legge 4 agosto 2017, n. 124 (art. unico, commi 157 e ss.) ha sovvertito totalmente la struttura organizzativa delle società titolari dell'esercizio di farmacie consentendo l'ingresso del capitale sia nella gestione che nella titolarità della farmacia.

In particolare, pur permanendo l'obbligo di oggetto esclusivo, il capitale della società può essere posseduto da persone fisiche, o giuridiche, ma la direzione deve essere affidata ad un farmacista, anche se non socio.

Inoltre, cade il limite quantitativo (quattro) alla titolarità da parte della società di più farmacie ubicate nella provincia questa ha la sede legale, limite che viene sostituito dalla previsione secondo cui la società di gestione di farmacie non può controllare - direttamente o



indirettamente - più del 20% delle farmacie esistenti nel territorio della medesima regione, o provincia autonoma, venendo così meno ogni collegamento tra la sede della società e la ubicazione delle farmacie.

Nello specifico ambito delle farmacie comunali si deve poi tener conto della Sentenza n. 78 del 1° febbraio 2018 del Tar Perugia sulla questione controversa della legittimità dell'attribuzione della titolarità delle Farmacie comunali alle Società di capitali.

I Giudici hanno stabilito che è legittima l'attribuzione della titolarità delle Farmacie comunali alle Società di capitali purché aventi come oggetto esclusivo la gestione della Farmacia.

Inoltre, nella sentenza, è stato altresì chiarito che la scissione tra la titolarità e la gestione di una Farmacia non costituisce una valida obiezione per contestare la necessaria compatibilità dell'oggetto sociale con la gestione di una Farmacia (al fine di provvedere ad una legittima concessione di una Farmacia comunale), in quanto tale scissione giustifica la deroga all'art. 12, comma 11, della Legge n. 475/68, consentendo l'affidamento della gestione a terzi della Farmacia ma non anche all'esclusività dell'oggetto sociale, il cui fondamento va rinvenuto nell'obiettivo finale di evitare conflitti di interessi che possano ripercuotersi negativamente sullo svolgimento del "Servizio farmaceutico" e, mediamente, sul diritto alla salute.

L'apertura e l'esercizio di una farmacia non possono aver luogo se non dopo che sia stata eseguita un'ispezione al fine di accertare che i locali, gli arredi, le provviste, la qualità e quantità dei medicinali sono regolari e tali da offrire piena garanzia di buon esercizio.

La zonizzazione e la revisione

L'art. 11 del D.L. n. 1/2012, come convertito in legge n. 27/2012, ha modificato la legge n. 475/1968, stabilendo che il numero delle autorizzazioni è stabilito in modo che vi sia una farmacia ogni 3.300 abitanti; la popolazione eccedente, rispetto a tale parametro, consente l'apertura di un'ulteriore farmacia, qualora sia superiore al 50% del parametro stesso.

Il numero di farmacie spettanti a ciascun comune di cui all'art. 11 del D.L. n. 1/2012, come convertito in legge n. 27/2012 (una farmacia ogni 3.300 abitanti, con popolazione eccedente valida se superiore al 50% del parametro stesso, cfr. precedente par. 2), è sottoposto a revisione entro il mese di dicembre di ogni anno pari, in base alle rilevazioni della popolazione residente nel comune, pubblicate dall'ISTAT.

Nella Regione Veneto l'evoluzione della normativa ha introdotto il principio della libera concorrenza, determinando di fatto il superamento delle indicazioni a suo tempo previste, in base alle quali l'area comunale avrebbe dovuto contenere una farmacia per ciascuna delle 7 aree individuate nella pianta organica per il biennio 2010-2011.

La legge 124/2017 «legge annuale per il mercato e la concorrenza» ha apportato numerose innovazioni al settore della distribuzione farmaceutica i cui punti salienti possono così essere sintetizzati:

- ingresso di **società di capitali** nella titolarità dell'esercizio della farmacia privata;
- **rimozione del limite delle 4 licenze**, attualmente previsto, in capo ad una identica società;
- divieto di controllo, diretto o indiretto da parte di un medesimo soggetto, di **una quota superiore al 20 per cento delle farmacie della medesima regione** o provincia autonoma;
- **soppressione dei requisiti soggettivi per la partecipazione alle società che gestiscono farmacie**, ovvero, anche una società di non farmacisti può essere titolare di farmacia privata, fermo restando la direzione della stessa a capo di un farmacista;
- la **direzione** della farmacia può essere affidata anche ad un farmacista non socio;
- **incompatibilità per il socio persona fisica** della società titolare dell'esercizio della farmacia privata con l'esercizio della professione medica e con qualsiasi altra





attività svolta nel settore della produzione ed informazione scientifica del farmaco; compatibile parrebbe l'attività di intermediazione (distribuzione) del farmaco;

- **concessione**, ai titolari delle farmacie ubicate nei **comuni con popolazione inferiore a 6.600 abitanti**, che risultino essere **soprannumerarie** per decremento della popolazione, di ottenere il **trasferimento territoriale** presso comuni della medesima regione. La domanda di trasferimento è ammessa verso i comuni che presentino un numero di farmacie inferiore a quello spettante. Il **trasferimento è concesso sulla base di una graduatoria regionale** per titoli e previo il pagamento di una tassa di concessione governativa una tantum pari a 5.000 euro;
- modifica della disciplina sulla partecipazione in forma associata ai concorsi per il conferimento di sedi farmaceutiche in riferimento all'obbligo di mantenimento della conseguente gestione associata, che passa da dieci a tre anni;
- concessione di fornitura di medicinali utilizzabili in **ambiente ospedaliero**.

La gestione delle farmacie comunali

La titolarità delle farmacie che si rendono vacanti e di quelle di nuova istituzione a seguito della revisione della pianta organica può essere assunta per la metà dal comune (nel senso dell'autonomia di scelta dell'ente locale, anche per quanto concerne la forma gestoria, cfr. Cons. Stato, 6 ottobre 2010, n. 7336). Quando il numero delle farmacie vacanti e di nuova istituzione risulti dispari la preferenza spetta, per l'unità eccedente, al comune.

Si osserva che per la Corte dei conti (sez. controllo Lombardia, parere n. 196/2009) l'ente deve comunque valutare l'assegnazione alla luce del necessario rispetto del patto di stabilità e delle limitazioni in ordine alla spesa del personale, gravando sull'ente l'obbligo di attenta valutazione dell'opportunità di tale scelta e dell'attuazione di modalità gestionali che assicurino equilibrio e solidità finanziaria anche in prospettiva.

Nel procedimento di assegnazione delle farmacie vacanti occorre considerare che:

- nel caso che la sede della farmacia resasi vacante o di nuova istituzione accolga uno o più ospedali civili, il diritto alla prelazione per l'assunzione della gestione spetta rispettivamente all'amministrazione dell'unico ospedale o di quello avente il maggior numero di posti letto;
- sono escluse dalla prelazione e sono messe a concorso le farmacie il cui precedente titolare abbia il figlio o, in difetto di figli, il coniuge farmacista purché iscritti all'albo;
- l'art. 9 della legge 8 marzo 1968, n. 221, che prevede un punteggio aggiuntivo in favore del concorrente che per almeno cinque anni abbia esercitato in farmacie rurali, in quanto *lex specialis* è applicabile anche dopo l'entrata in vigore della legge 8 novembre 1991, n. 362, che ha riformato detto concorso pubblico (Cons. Stato, sez. V, 5 febbraio 2009, n. 635).

Quando la farmacia vacante o di nuova istituzione sia unica, la prelazione prevista ai periodi precedenti si esercita alternativamente al concorso previsto ex art. 3, legge n. 475/1968, tenendo presenti le prelazioni sopra indicate per determinare l'inizio dell'alternanza. Il criterio dell'alternanza previsto secondo cui le sedi farmaceutiche che si rendano vacanti e quelle di nuova istituzione devono essere riservate per metà ad operatori privati, da assegnare mediante concorso pubblico, e per la restante metà offerte in prelazione all'amministrazione comunale, deve essere interpretato nel senso che tale meccanismo non deve essere applicato sullo stock, ovvero sul numero complessivo di farmacie esistenti nel comune, bensì sul flusso.

Da ciò consegue che, seppure il citato art. 9 prevede che la titolarità delle farmacie che si rendono vacanti e quelle di nuova istituzione a seguito della revisione della pianta organica possono essere assunte per la metà dal comune, ciò non vuol dire che l'ente locale non possa gestire più della metà delle complessive sedi farmaceutiche posto che la norma suddetta non dispone nessun limite massimo alle farmacie comunali (cfr. in tal senso Tar Emilia Romagna, Bologna, sez. I, 25 ottobre 2006, n. 2816).

È stato considerato legittimo il diniego regionale opposto alla richiesta di un comune di avvio del



procedimento per la revisione biennale della pianta organica delle farmacie - motivato richiamando la priorità dell'espletamento del concorso per la copertura delle sedi farmaceutiche vacanti - considerato che la procedura concorsuale non è autonoma da quella di revisione, in quanto la ratio della normativa in materia è quella di un adeguamento costante dell'offerta di prodotti farmaceutici alle esigenze della popolazione, attraverso le due fasi alterne della revisione con connessa individuazione delle sedi vacanti e di nuova istituzione e della copertura di queste con pubblico concorso, con la conseguenza che fino a quando non sia conclusa la procedura concorsuale originata dall'ultima revisione non è possibile attuare la revisione successiva (cfr. Tar Piemonte, Torino, sez. I, 7 marzo 2007, n. 1149).

La normativa regionale veneta

Il primo riferimento normativo regionale è la Legge n. 78 del 31 maggio 1980, che introduce le **"NORME PER IL TRASFERIMENTO ALLE UNITA' SANITARIE LOCALI DELLE FUNZIONI IN MATERIA DI IGIENE E SANITA' PUBBLICA, DI VIGILANZA SULLE FARMACIE E PER L'ASSISTENZA FARMACEUTICA"**, in particolare al Titolo secondo Capo primo è disciplinato il servizio farmaceutico, con gli articoli riguardanti l'apertura e l'esercizio delle farmacie (art. 14) e i concorsi per il conferimento di farmacie (art. 17).

In via generale la competenza è della Giunta Regionale in merito alla formazione ed alla revisione della pianta organica delle farmacie, nonché alla costituzione di dispensari farmaceutici.

Con la Legge Regionale n. 28 del 6 luglio 1993 viene riordinato il settore farmaceutico, in applicazione della Legge n. 362 dell'8 novembre 1991, si consente **"in presenza di motivate condizioni di viabilità e di collegamenti e sempreché il nucleo abitativo da servire sia di almeno 1.500 abitanti"** di istituire una nuova farmacia che sia distante almeno 3.000 metri da quella più vicina.

L'ultima rilevante modifica, che dà un ulteriore impulso alla "liberalizzazione" del settore o quanto meno ne incrementa il grado di concorrenzialità, è la DGR n. 1766 del 28 agosto 2012, che individua le sedi farmaceutiche disponibili nel territorio regionale ai sensi dell'art. 11, comma 9, decreto-legge n. 1/2012, convertito con modificazioni dalla legge n. 27/2012.

La suddetta Deliberazione individua, ai sensi della norma richiamata in oggetto, eventuali nuove sedi farmaceutiche disponibili nel territorio regionale, risultanti dall'applicazione del nuovo parametro di legge **"1 farmacia / 3.300 abitanti"** e non localizzate dai comuni entro il termine di cui all'art. 11, comma 2 del medesimo decreto legge n.1/2012 c.d. **"Cresci Italia"**. Si intende altresì dare parimenti atto di tutte le individuazioni di sedi farmaceutiche comunali perfezionate successivamente al predetto termine.

Gli aspetti innovativi sono sostanzialmente i seguenti:

- 1) Rideterminazione del rapporto numerico n. farmacie/n. abitanti; il comma 1, infatti, nel sostituire l'art. 1, commi 2 e 3 e l'art. 2 della legge 2 aprile 1968, n. 475, ridetermina il rapporto numerico n. farmacie/n. abitanti e stabilisce l'obbligo da parte dei comuni di avere una farmacia ogni 3.300 abitanti, fatta salva la possibilità di istituire un'ulteriore farmacia qualora la popolazione eccedente sia superiore al 50% del parametro stesso;
- 2) Soppressione dell'istituto della "pianta organica" delle farmacie e delle correlate procedure semplificando, di conseguenza, la gestione della rete delle farmacie presenti in ciascun comune come peraltro precisato dal Ministero della Salute con nota del 21.3.2012, prot. n. 2148-P.

Tale intervento normativo è stato denominato **"revisione straordinaria"**, visto che comporta nella Regione l'istituzione obbligatoria di n. 137 farmacie – **in osservanza del nuovo parametro "1 farmacia / 3.300 abitanti"** – e la previsione di n. 140 farmacie discrezionali – **in base alla popolazione eccedente** – di cui n. 123 nei comuni con più di 3.300 abitanti e n. 17 in quelli con un numero inferiore di abitanti.





Con il Decreto del Direttore della Direzione Farmaceutico, Protetica e Dispositivi Medici n. 1 del 23 aprile 2018 - DGR n. 2199/2012 è stato indetto un concorso pubblico regionale straordinario per titoli per l'assegnazione delle sedi farmaceutiche disponibili per il privato esercizio nella Regione del Veneto [2° interpello], individuando nell'allegato A per la Provincia di Verona n. 23 nuove sedi farmaceutiche.

Successivamente Il Consiglio regionale del Veneto ha approvato la legge 16 maggio 2019, n. 16 al fine di riordinare la precedente normativa in materia di turni diurni, notturni e festivi, nonché di orari di apertura e chiusura delle farmacie sul territorio regionale, sempre nel rispetto dei principi generali enunciati dalla legge n. 27/2012 .

La norma valorizza l'istituzione farmacia e la professionalità dei farmacisti, quale insostituibile presidio sanitario del territorio, sottolineando la qualità del servizio fornito ai cittadini e soprattutto riconosce il ruolo svolto dalle farmacie, che nelle ore notturne rappresentano uno dei pochi presidi a cui i cittadini possono rivolgersi .

Il numero delle farmacie spettanti a ciascun comune deve essere sottoposto a revisione entro il mese di dicembre di ogni anno, in base alla rilevazione della popolazione residente nel Comune, pubblicata dall'ISTAT. In base alle rilevazioni pubblicate da quest'ultimo la popolazione residente nel Comune di Verona alla data del 31.12.2017 era pari a n. 257.275 abitanti cui corrisponderebbero, ai sensi della L. 475/68, n. 78 farmacie.

In sede di "revisione straordinaria", per ragioni di tempo, non è stata operata alcuna valutazione in merito ad una revisione della zonizzazione delle farmacie già istituite ed operanti sul territorio Comunale secondo la pianificazione già disposta negli anni passati.

L'istituzione di nuove sedi farmaceutiche causata dal mutamento del rapporto numero di esercizi/popolazione residente ha pertanto lasciato aperte questioni di razionalizzazione della distribuzione delle farmacie sul territorio che richiedono una valutazione in sede della "revisione ordinaria".

I nuovi servizi erogati dalle farmacie

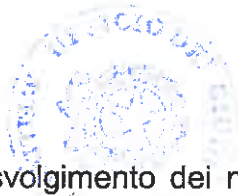
L'art. 11, primo comma, della legge 18 giugno 2009, n. 69, ha delegato il Governo ad adottare, ferme restando le competenze regionali, uno o più decreti legislativi finalizzati all'individuazione di nuovi servizi a forte valenza socio-sanitaria erogati dalle farmacie pubbliche e private operanti in convenzione con il Servizio sanitario nazionale.

Sulla base dei principi e criteri direttivi di delega, ed in particolare in attuazione del principio di sussidiarietà, è stato così emanato il D. Lgs. 3 ottobre 2009, n. 153, che - nell'ambito del Servizio sanitario nazionale, nel rispetto di quanto previsto dai piani socio-sanitari regionali e previa adesione del titolare della farmacia - ha individuato i seguenti nuovi servizi erogati dalle farmacie:

a) la partecipazione delle farmacie al servizio di assistenza domiciliare integrata a favore dei pazienti residenti o domiciliati nel territorio della sede di pertinenza di ciascuna farmacia, a supporto delle attività del medico di medicina generale o del pediatra di libera scelta, a favore dei pazienti che risiedono o hanno il proprio domicilio nel territorio di competenza, attraverso:

- 1) la dispensazione e la consegna domiciliare di farmaci e dispositivi medici necessari;
- 2) la preparazione, nonché la dispensazione al domicilio delle miscele per la nutrizione artificiale e dei medicinali antidolorifici, nel rispetto delle relative norme di buona preparazione e di buona pratica di distribuzione dei medicinali e nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni stabilite dalla vigente normativa;
- 3) la dispensazione per conto delle strutture sanitarie dei farmaci a distribuzione diretta;
- 4) la messa a disposizione di operatori socio-sanitari, di infermieri e di fisioterapisti, per l'effettuazione, a domicilio, di specifiche prestazioni professionali richieste dal medico di famiglia o dal pediatra di libera scelta, fermo restando che le prestazioni infermieristiche o fisioterapiche che possono essere svolte presso la farmacia, sono limitate a quelle di cui alla lettera d) e alle





ulteriori prestazioni, necessarie allo svolgimento dei nuovi compiti delle farmacie, individuate con decreto del Ministro del lavoro, della salute e delle politiche sociali, sentita la Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano;

b) la collaborazione delle farmacie alle iniziative finalizzate a garantire il corretto utilizzo dei medicinali prescritti e il relativo monitoraggio, a favorire l'aderenza dei malati alle terapie mediche, anche attraverso la partecipazione a specifici programmi di farmacovigilanza;

c) l'erogazione di servizi di primo livello, attraverso i quali le farmacie partecipano alla realizzazione dei programmi di educazione sanitaria e di campagne di prevenzione delle principali patologie a forte impatto sociale, rivolti alla popolazione generale ed ai gruppi a rischio e realizzati a livello nazionale e regionale, ricorrendo a modalità di informazione adeguate al tipo di struttura e, ove necessario, previa formazione dei farmacisti che vi operano;

d) l'erogazione di servizi di secondo livello rivolti ai singoli assistiti, in coerenza con le linee guida ed i percorsi diagnostico-terapeutici previsti per le specifiche patologie, su prescrizione dei medici di medicina generale e dei pediatri di libera scelta, anche avvalendosi di personale infermieristico, prevedendo anche l'inserimento delle farmacie tra i punti forniti di defibrillatori semiautomatici;

e) l'effettuazione, presso le farmacie, nell'ambito dei servizi di secondo livello di cui alla lett. d), di prestazioni analitiche di prima istanza rientranti nell'ambito dell'autocontrollo, nei limiti e alle condizioni stabiliti con apposito provvedimento ministeriale, restando in ogni caso esclusa l'attività di prescrizione e diagnosi, nonché il prelievo di sangue o di plasma mediante siringhe o dispositivi equivalenti;

f) l'effettuazione di attività attraverso le quali nelle farmacie gli assistiti possano prenotare prestazioni di assistenza specialistica ambulatoriale presso le strutture sanitarie pubbliche e private accreditate, e provvedere al pagamento delle relative quote di partecipazione alla spesa a carico del cittadino, nonché ritirare i referti relativi a prestazioni di assistenza specialistica ambulatoriale effettuate presso le strutture sanitarie pubbliche e private accreditate; tali modalità sono fissate, nel rispetto del Codice in materia di protezione dei dati personali, e in base a modalità, regole tecniche e misure di sicurezza, stabilite con apposito provvedimento ministeriale.

Il provvedimento configura un nuovo ruolo delle farmacie pubbliche e private, più vicino alle attività di carattere socio-assistenziale svolte dalle strutture pubbliche delle quali verrebbero a costituire, in buona sostanza, il terminale amministrativo.

L'erogazione dei nuovi servizi di prossimità

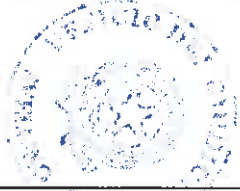
L'erogazione da parte delle farmacie comunali dei nuovi servizi di cui al precedente paragrafo corrisponde ad esigenze spesso assai sentite dalle comunità locali, per le quali la farmacia costituisce non soltanto un esercizio rivolto all'erogazione di un servizio, ma anche una sorta di "punto di assistenza di prossimità".

L'erogazione di detti servizi da parte delle farmacie pubbliche è subordinata all'osservanza dei criteri fissati con D.M. 16 dicembre 2010, n. 51383 (in G.U. 10 marzo 2011, n. 57). L'attivazione e l'effettuazione dei nuovi servizi non può comportare oneri aggiuntivi per la finanza pubblica, così come previsto dal decreto n. 153/2009 e poi dall'art. 8, c. 3, del provvedimento ministeriale di attuazione, fermo restando che eventuali prestazioni al di fuori dei limiti di spesa indicati dagli accordi attuativi a livello regionale sono a carico del cittadino che le ha richieste.

LA FARMACIA COMUNALE - SEDE ED ATTUALI DATI DI GESTIONE

Il Comune di San Pietro in Cariano si estende su una superficie di 20,24 Km² e conta 12.694 abitanti¹, con una densità abitativa di 627,29 abitanti/Kmq, rispetto a quella della provincia di

¹ Fonte: www.tuttitalia.it



Perizia di stima Donato Madaro - Dottore Commerc

Comune di San Pietro in Cariano Prot.: 0013875 del 18-12-2023, cat. 4 c.l.s. 14
Comune di San Pietro in Cariano Prot.: 0013875 del 01-06-2021 cat. 10 c.l.s. 3

Verona che è pari a 300,50 abitanti/Kmq.

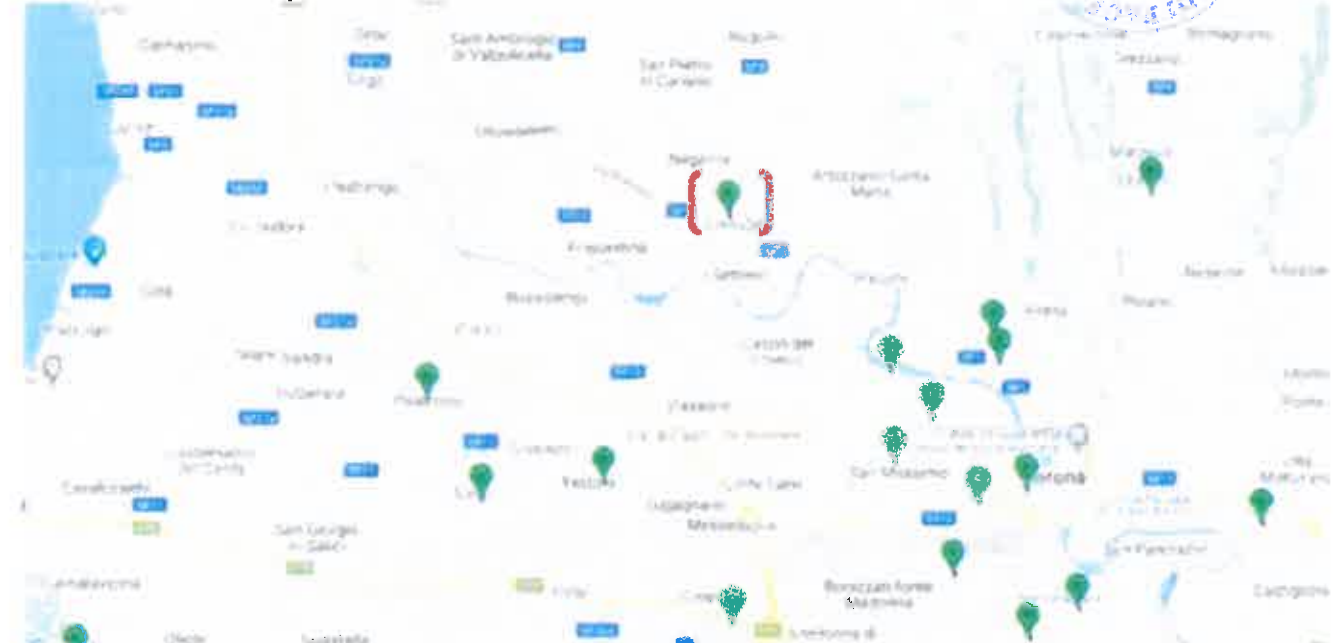
Sul territorio comunale sono presenti oltre alla Farmacia Comunale San Martino altre tre farmacie, pertanto rispetto alla pianta organica regionale ed al valore di 3.300 abitanti per ciascuna farmacia viene rispettata la presenza di 4 sedi farmaceutiche:

- 1) Farmacia TREVIZOLI DR. A. ANNA Viale Ingelheim n. 1;
- 2) Farmacia SAN ROCCO in Via G. Campostini n. 45 alla frazione Pedemonte;
- 3) Farmacia SAN FLORIANO in Via Don Cesare Biasi n. 47 alla frazione San Floriano.

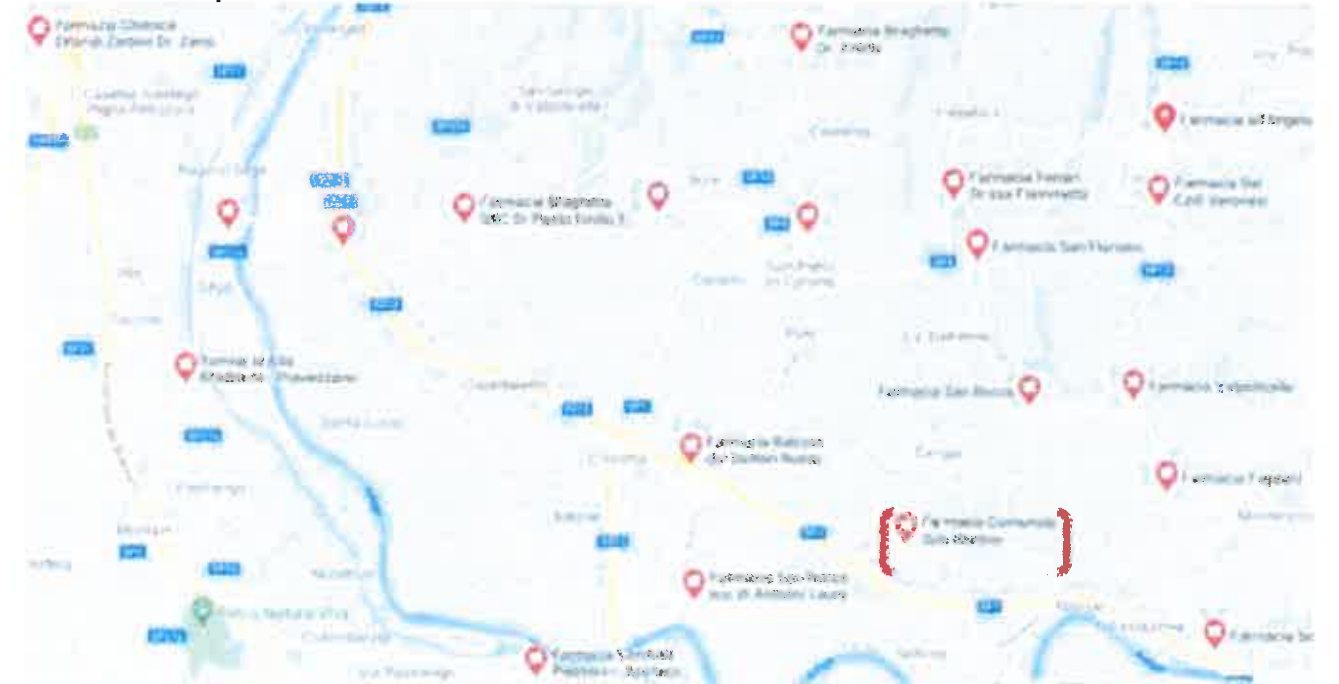
La Farmacia Comunale San Martino è sita nella frazione Corrubbio di Negarine lungo la Via del Brennero ed osserva il seguente orario di apertura:

- dal lunedì al sabato dalle 8:15 alle 12:30 e dalle 15:30 alle 19:30;
- domenica dalle 9:00 alle 12:30.

Farmacie Comunali presenti sul territorio limitrofo



Altre Farmacie presenti sul territorio limitrofo



L'organico della Farmacia, attualmente, è costituito da n. 3 unità lavorative oltre alla Direttrice nonché socia D.ssa Beatrice Spada, che svolge anche la funzione di amministratore della società.

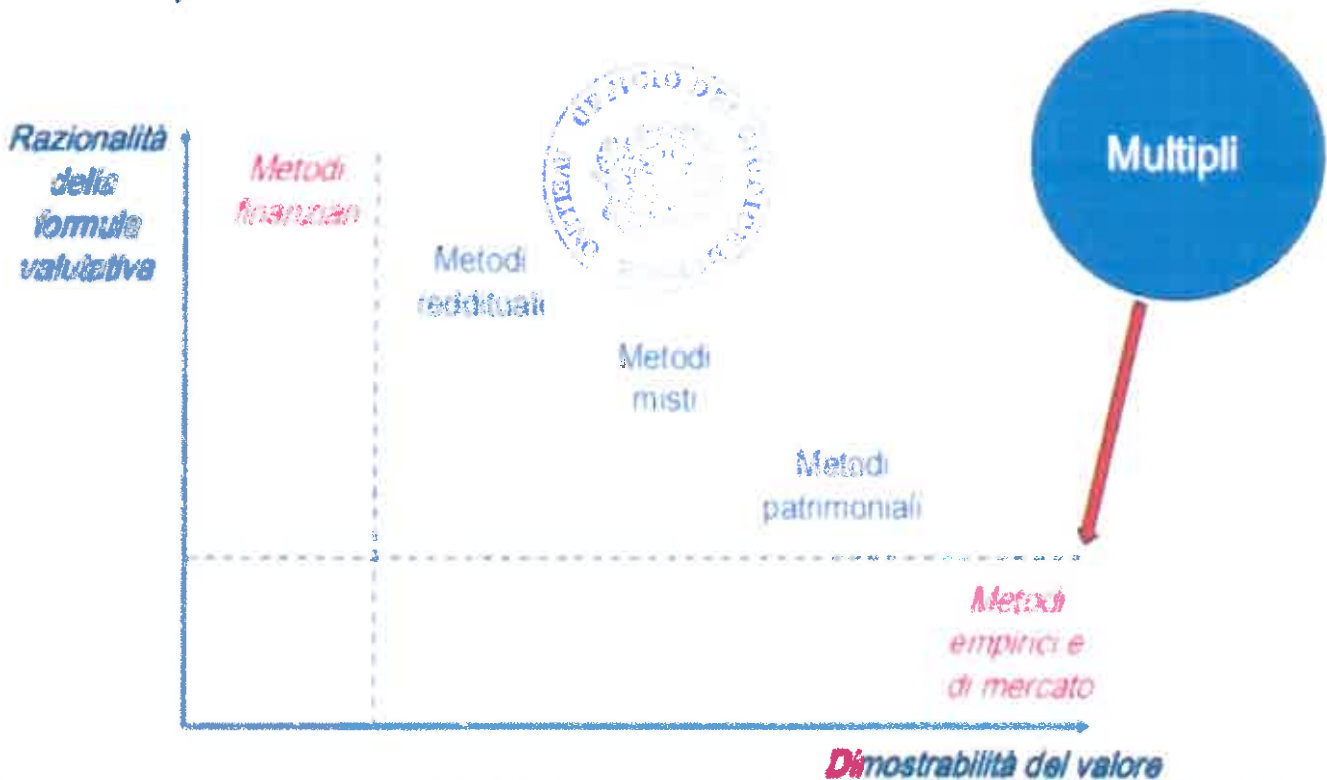
1 – METODI DI VALUTAZIONE ECONOMICO-PATRIMONIALE DELLA FARMACIA COMUNALE

Il valore del capitale economico di un'azienda o di un ramo d'azienda è una grandezza che non si fonda su dati totalmente obiettivi e automaticamente determinabili, poiché la valutazione di un "capitale economico" impone il ricorso a stime, ipotesi e congetture, che possono variare caso per caso. Al fine di minimizzare la discrezionalità intrinseca in ogni processo valutativo, occorre analizzare la metodologia di stima applicabile alla luce di fondati requisiti. Di norma, si conviene che siano almeno tre i requisiti che una metodologia di valutazione del capitale economico d'impresa deve soddisfare per risultare attendibile; essi sono:

- **razionalità:** il metodo deve essere valido concettualmente e dotato di consistenza teorica;
- **obiettività:** la metodologia deve essere concretamente applicabile: deve fondarsi su dati certi o almeno credibili e controllabili;
- **generalità:** il procedimento di stima deve prescindere dalle caratteristiche e dagli interessi delle parti coinvolte nella negoziazione.

In tema di valutazione d'azienda la dottrina ha elaborato diversi metodi applicabili quali:

- **metodi patrimoniali**
- **metodi reddituali**
- **metodi misti**
- **metodi finanziari**
- **metodi empirici**



I **metodi patrimoniali** si basano sul principio di valutazione analitica dei singoli elementi dell'attivo e del passivo componenti il capitale. Tali metodi comportano la revisione legale dei conti

degli elementi attivi e passivi, la ri-espressione in termini di valori correnti degli elementi attivi non monetari, determinando così una serie di plusvalenze o minusvalenze, e l'attualizzazione del valore dei crediti e debiti differiti.

Un problema di rilievo consiste nel tenere conto, in sede di ri-espressione in termini correnti, dei potenziali carichi fiscali che sono sottintesi. L'aliquota espressiva degli oneri fiscali è, nella prassi, oscillante tra il 3,90% ai fini IRAP ed il 24 % in media ai fini delle imposte dirette.

I metodi reddituali si basano sulla considerazione che il valore attribuibile ad una azienda non possa essere altro che il valore attuale dei redditi prospettici. Tale funzione presenta differenti strutture a seconda che i redditi si presumano di durata indefinita o di durata limitata nel tempo.

Due sono gli aspetti centrali nel procedimento reddituale di valutazione dell'azienda:

- la scelta del tasso di rendimento normale
- la scelta del reddito medio atteso

Per ciò che concerne il primo aspetto, abbiamo considerato il criterio del tasso opportunità, consistente nella scelta di un tasso equivalente al rendimento offerto da investimenti alternativi a parità di rischio; ciò si estrinseca nella forma $i = r + s$ in cui r indica una costante del saggio di remunerazione degli investimenti senza rischi ed s indica un indice quantitativo dell'intensità del rischio d'impresa.

Per ciò che concerne la scelta del reddito, abbiamo considerato i redditi storici normalizzati; abbiamo cioè modificato i redditi contabili procedendo all'eliminazione di:

- proventi e conti straordinari
- proventi e conti estranei alla gestione
- politiche di bilancio e di altre situazioni distorcenti rispetto al fine
- componenti di reddito apparenti.

I metodi misti permettono di considerare contemporaneamente gli aspetti reddituali e patrimoniali.

I metodi finanziari si basano sul principio che il valore attribuito ad una azienda sia determinato dai flussi di cassa prodotti dalla gestione nel periodo di previsione, tenuto conto dei valori terminali, delle attività e degli indebitamenti.

Nella pratica vengono applicati principalmente i seguenti metodi di valutazione:

1. Metodo del valore attuale della rendita perpetua

Il metodo reddituale fonda il proprio presupposto sulla capacità dell'azienda di generare un flusso reddituale riproducibile nel futuro. Il valore del capitale economico (W) viene dunque stimato, sul piano quantitativo, come funzione del reddito atteso (R).

Per ciò che riguarda l'orizzonte temporale di riferimento, entro il quale si stima che l'azienda sia in grado di produrre reddito, è possibile ricorrere alla durata indefinita.

In questo caso, il valore dell'azienda (W) equivale al valore attuale di una rendita perpetua di rata costante (R), calcolata al tasso (i), determinato in base alla seguente formula:

$$W = R / i$$

R = reddito medio atteso

i = tasso di rendimento normale

La configurazione del reddito (R) rilevante ai fini dell'applicazione del metodo in questione è quello *prospettico*, idoneo a riflettere le condizioni di redditività attesa dell'azienda, *medio*, vale a dire che l'impresa è stabilmente in grado di produrre, e *normalizzato*, ossia depurato dalle componenti straordinarie non ripetibili e comunque estranee alla gestione, e in ogni caso determinato sulla base di soluzioni razionali e comunemente accettate dal punto di vista tecnico. Ciò comporta che nella configurazione del reddito (R) rilevante debba essere eliminata ogni componente negativa la cui appostazione sia dettata esclusivamente dall'esigenza di ridurre il reddito imponibile ai fini dell'imposizione diretta, ovvero dall'intento di attuare



determinate politiche di bilancio.

Il reddito *medio normale* è calcolato, infatti, con riferimento a condizioni normali di svolgimento della gestione e, in particolare, a condizioni di indebitamento, "regolari" e non eccezionali, in assenza di situazioni particolarmente favorevoli o sfavorevoli, e consegue da una redistribuzione nel tempo dei componenti straordinari (plusvalenze e minusvalenze patrimoniali, rettifiche di costi e ricavi di precedenti esercizi, ecc.); il medesimo, inoltre deve essere determinato al netto degli oneri tributari che gravano seppur potenzialmente su di esso, e dei compensi figurativi diversi dalla remunerazione del capitale proprio e delle eventuali partecipazioni agli utili spettanti a terzi.

Il tasso di attualizzazione (i) utilizzato incorpora il compenso derivante dal semplice trascorrere del tempo (sostanzialmente pari al rendimento riconosciuto ad attività prive di rischio), ed altresì l'adeguata remunerazione del rischio sopportato.

In particolare, *il tasso di puro interesse*, relativo agli impieghi di capitale a rischio nullo, è determinato sostanzialmente in riferimento a titoli di debito pubblico a scadenza non breve; peraltro, in periodi di inflazione, il medesimo deve essere depurato dall'erosione monetaria creata dalla componente inflazionistica e, pertanto, assunto nella sua configurazione di *tasso reale*.

La maggiorazione del tasso di puro interesse a titolo di *premio per il rischio di impresa*, è commisurata all'intensità del rischio generale d'impresa gravante sul capitale proprio, la cui stima dipende dalla valutazione dei seguenti fattori.

- condizioni generali: congiuntura economica, inflazione, situazione politico-sociale del paese ecc.

- condizioni settoriali: struttura del mercato di appartenenza, condizioni varie di instabilità del settore, ecc.

- condizioni aziendali: solidità patrimoniale, livello e composizione dell'indebitamento, situazione di liquidità con annesse condizioni di pagamento e di incasso, variabilità dei risultati operativi della gestione, parco clienti, ecc.

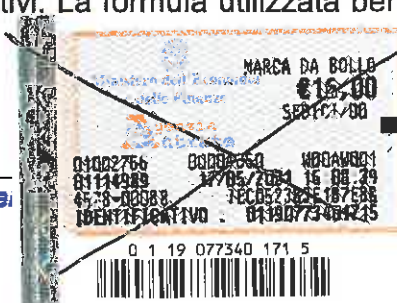
Il metodo reddituale, pur trovando un limite nell'aleatorietà delle stime sulle capacità reddituali dell'impresa che non sono altrettanto riscontrabili quanto le verifiche di valore corrente dei cespiti che compongono il patrimonio sociale, è indispensabile ad integrazione e confronto di stime effettuate con altri metodi, che spesso attribuiscono, ingiustificatamente, maggior rilievo al capitale investito piuttosto che alle capacità reddituali future di quel medesimo capitale.

2. Metodo della capitalizzazione limitata del sovrareddito (goodwill)

Questo metodo, che attua una sorta di **mediazione tra i pregi e i difetti dei criteri patrimoniali e reddituali**, consente di considerare, nel processo valutativo, tanto le prospettive di reddito dell'azienda, quanto la sua effettiva consistenza patrimoniale: la stima sarà idonea, pertanto, a riflettere gli elementi di obiettività e verificabilità propri dell'analisi patrimoniale (valutazione dell'attivo, ivi compresi i beni e i diritti, al netto dei capitali dei terzi investiti in azienda), senza tuttavia trascurare le attese reddituali, concettualmente più rappresentative del valore economico dell'azienda.

Il medesimo prevede, in concreto, la determinazione del valore del patrimonio netto della società, mediante la verifica della consistenza delle attività investite in azienda, al netto delle corrispondenti passività, a cui si aggiunge l'avviamento che rettificcherà in aumento (*goodwill*) o in diminuzione (*badwill*), il predetto valore patrimoniale.

L'avviamento rappresenta, in sostanza, la capacità che viene riconosciuta all'azienda di generare redditi futuri in grado di remunerare il capitale investito in misura maggiore (o minore) rispetto al rendimento offerto da investimenti alternativi. La formula utilizzata per la valutazione è la seguente:



$$W = K + a[n]i' (R - iK)$$

K = valore patrimoniale (patrimonio netto rettificato);

i = tasso di remunerazione normale del capitale;

R = reddito medio normalizzato prospettico (determinato come indicato al punto precedente);

a[n]i' = fattore di attualizzazione per il calcolo di una rendita della durata di n anni al tasso i';

n = numero di anni per i quali viene stimato il sovrareddito;

i' = tasso di attualizzazione.

3. Metodo del valore medio

Un metodo che attua una **mediazione tra i criteri patrimoniali e reddituali** che consente nel processo valutativo di considerare tanto le prospettive di reddito dell'azienda quanto la sua effettiva consistenza patrimoniale consiste nella media aritmetica del capitale netto rettificato (K) e del valore di rendimento (i) del reddito atteso (R), la formula utilizzata è la seguente:

$$W = (K + R / i) / 2$$

W = valore economico società ;

K = valore patrimoniale (patrimonio netto rettificato);

i = tasso di remunerazione normale del capitale;

R = reddito medio normalizzato prospettico



4. Metodo della formula semplificata

Il capitale netto rettificato si aggiunge al valore di sovrareddito di n anni (e non al valore attuale).

$$W = K + n (R - iK)$$

W = valore economico società ;

K = valore patrimoniale (patrimonio netto rettificato);

i = tasso di remunerazione normale del capitale;

R = reddito medio normalizzato prospettico

5. Metodo finanziario: discount cash flow

Il **metodo dei Discounted Cash-Flow**, si basa sul presupposto che il valore economico attribuibile al patrimonio netto di un'azienda sia costituito dalla somma algebrica del valore dei flussi di cassa prodotti dalla gestione lungo il periodo di previsione, del valore terminale, del valore delle attività e del valore dell'indebitamento netto alla data di riferimento della valutazione.

$$W = \sum (FC_t / (1 + CMPC)^t) + VT + SA - PFN$$

W = valore economico società ;

FC = flussi di cassa disponibili nel periodo considerato;

CMPC = costo medio ponderato di tutte le fonti di capitale;

VT = valore finale dei flussi di cassa disponibili alla fine del periodo considerato;

SA = valore delle attività della società;

PFN = **posizione finanziaria netta della società;**



6. Metodo dei multipli

L'impiego del **metodo dei multipli** si basa sul concetto che il fatturato, inteso come ricavi di vendita voce A1 del bilancio, esprima l'attitudine dell'esercizio commerciale ad attivare clientela e, quindi, a produrre reddito, soprattutto nel caso di stime del valore di mercato di licenze, concessioni e/o autorizzazioni. Il metodo dei multipli si serve di moltiplicatori calcolati sui dati di aziende comparabili, sulle osservazioni dirette del mercato e sulle transazioni note per realtà

affini, partendo dal fatturato degli, con l'attualizzazione dei valori in base ai coefficienti di rivalutazione monetaria pubblicati dall'Istat. Individuato il fatturato riconducibile alla società lo si moltiplica per il rapporto generalmente rilevabile sul mercato al momento della cessione per aziende della stessa categoria economica.

$$W = RIC \times m$$

W = valore economico società ;

RIC = ricavi medi rivalutati ;

m = moltiplicatore

In considerazione del tipo di attività svolta e della consistenza patrimoniale viene ritenuta opportuna la scelta della media dei seguenti metodi:

1) metodo del valore attuale della rendita perpetua;

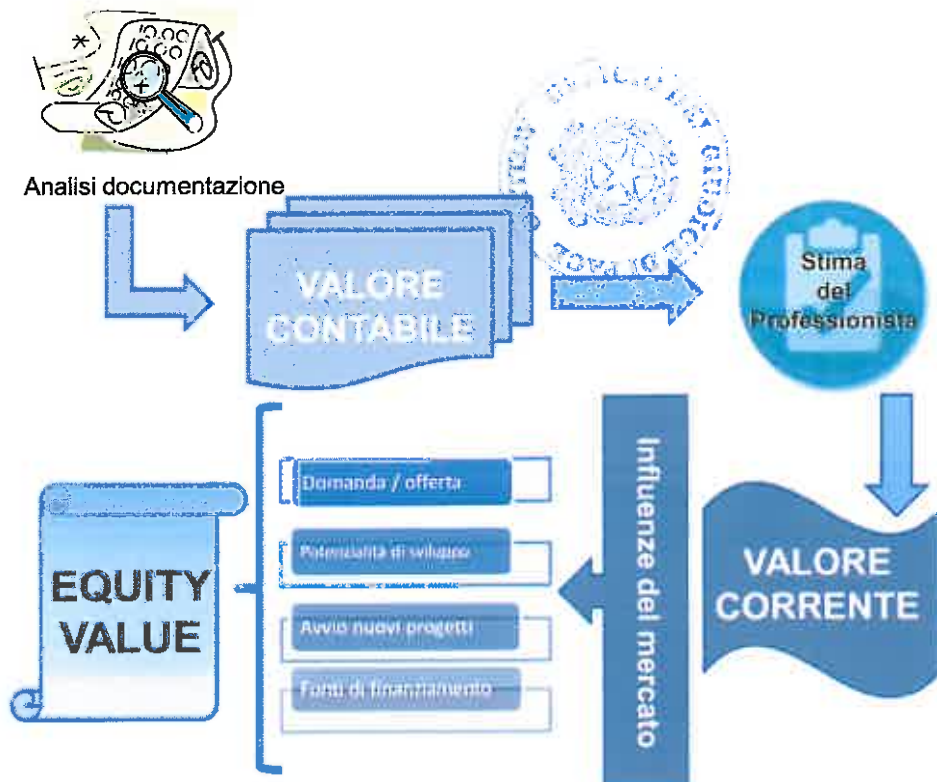
2) metodo del valore medio;

3) metodo dei multipli

La scelta dei metodi sopra descritti è determinata innanzitutto dalla opportunità di eliminare le metodologie che fanno riferimento esclusivamente agli elementi patrimoniali, per il fatto che le immobilizzazioni assumono uno scarso rilievo in rapporto alla gestione caratteristica ed in base al relativo valore. Da un punto di vista della valutazione del "capitale economico" riconducibile all'attività della farmacia l'aspetto preponderante è rappresentato dalla capacità della gestione di generare reddito. In sostanza il valore di un'azienda è rappresentato dal suo valore economico, inteso come grandezza comprensiva di ogni elemento in grado di contribuire alla futura produzione di ricchezza.

Nello specifico il capitale economico è l'entità che, rappresentando il valore di un'azienda, si approssima maggiormente al valore di scambio dell'azienda stessa.

Per la stima del "capitale economico" della Farmacia, alla data del 31/12/2020, si è partiti dai dati contenuti nella situazione economica degli esercizi 2017, 2018, 2019 e 2020, come risulta dai corrispondenti dati inviati dal Comune e riferiti esclusivamente ai costi e ricavi imputabili all'attività della farmacia.



2 – DETERMINAZIONE DEL PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO

Il patrimonio netto rettificato (K), alla data del 31/12/2020 , è determinato mediante:

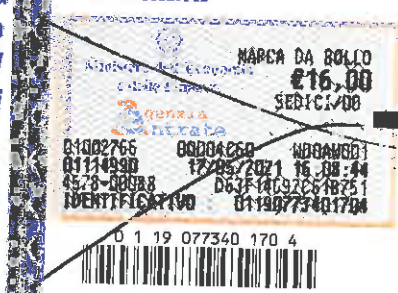
- la verifica della consistenza delle poste attive;
- la verifica delle poste passive;
- la riespressione a valori correnti delle poste attive o passive, ove il valore contabile non sia giudicato congruo.

Stato patrimoniale attivo	Valore Euro	Rettifica	Totale Euro
A - Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0	0
B – Immobilizzazioni	85.847	0	85.847
<i>B.I - Immobilizzazioni immateriali</i>	34.919	0	34.919
<i>B.II - Immobilizzazioni materiali</i>	50.928	0	50.928
<i>B.III - Immobilizzazioni finanziarie</i>	0	0	0
C - Attivo circolante	233.475	0	233.475
<i>C.I – Rimanenze</i>	150.382	0	150.382
C.I.4 - Prodotti finiti e merci	150.382	0	150.382
C.I.4.a - Prodotti finiti	0	0	0
C.I.4.b - Merci destinate alla vendita	150.382	0	150.382
<i>C.II Crediti</i>	62.403	0	62.403
<i>C.III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>	0	0	0
<i>C.IV - Disponibilità liquide</i>	12.144	0	12.144
C.IV.1 - Depositi bancari e postali	10.542	0	10.542
C.IV.1.a - Banche c/c attivi	10.542	0	10.542
C.IV.3 - Denaro e valori in cassa	1.602	0	1.602
C.IV.3.a – Cassa e monete nazionali	1.602	0	1.602
D - Ratei e risconti	6.505	0	6.505
<i>D.1 - Disaggio sui prestiti</i>	0	0	0
<i>D.2 – Vari</i>	6.505	0	6.505
D.2.a - Ratei attivi	50	0	50
D 2.a.1 – Entro 12 mesi	50	0	50
D.2.b - Risconti attivi	6.455	0	6.455
D 2.b.1 – Entro 12 mesi	6.455	0	6.455
Totale attivo	317.281	0	317.281

Stato patrimoniale passivo

A - Patrimonio netto	126.466	0	126.466
<i>A.I Capitale</i>	50.000	0	50.000
A.I.4 – Quote	50.000	0	50.000
<i>A.II Riserva da sovrapprezzo delle azioni</i>	0	0	0
<i>A.III Riserve di rivalutazione</i>	0	0	0
<i>A.IV Riserva legale</i>	9.490	0	9.490
A.IV - Riserva legale	9.490	0	9.490

A.V - Riserve statutarie	0	0	0
A.V - Riserve statutarie	0	0	0
A.VI Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0	0
A.VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0	0
A.VII - Altre riserve	30.491	0	30.491
A.VII.1 - Riserva straordinaria o facoltativa (2030)	30.492	0	30.492
A.VII.20 - Varie altre riserve	-1	0	-1
A.VII.21 - Riserva da apporti di terzi a patrimoni destinati	0	0	0
A.VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0	0
A.VIII.1 - Riserva stabilizzazioni dividendi	0	0	0
A.VIII.2 - Avanzo utili	0	0	0
A.VIII.3 - (Perdite esercizi precedenti)	0	0	0
A.IX - Utile (Perdita) dell'esercizio	38.486	0	38.486
A.IX.1 - Utile d'esercizio	38.486	0	38.486
A.IX.2 - (Perdita d'esercizio)	0	0	0
B - Fondi per rischi e oneri	0	0	0
B.I - Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0	0
B.II - Fondi per imposte	0	0	0
B.III - Altri	0	0	0
C - Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	6.266	0	6.266
C.I - Fondo TFR	6.266	0	6.266
D - Debiti	177.433	0	177.433
D.I - Obbligazioni	0	0	0
D.II - Obbligazioni convertibili	0	0	0
D.III - Debiti verso soci per finanziamenti	0	0	0
D.IV - Debiti verso banche	16.694	0	16.694
D.IV.2 - Oltre 12 mesi	16.694	0	16.694
D.IV.2.d - Banche c/c passivi	16.694	0	16.694
D.V - Debiti verso altri finanziatori	0	0	0
D.VI - Acconti	0	0	0
D.VII - Debiti verso fornitori	115.090	0	115.090
D.VII.1 - Entro 12 mesi	115.090	0	115.090
D.VII.1.a - Fornitori di beni e servizi	115.090	0	115.090
D.VIII - Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0
D.IX - Debiti verso imprese co	0	0	0
D.X - Debiti verso imprese col	0	0	0
D.XI - Debiti verso controllanti	0	0	0
D.XII - Debiti tributari	2.084	0	2.084
D.XII.1 - Entro 12 mesi	2.084	0	2.084
D.XII.1.a - IRES	0	0	0
D.XII.1.b - IRAP	0	0	0
D.XII.1.c - Debiti per IVA	0	0	0
D.XII.1.d - Debiti verso l'Erario per	2.084	0	2.084



ritenute operate alla fonte			
D.XII.2 - Oltre 12 mesi	0	0	0
D.XII.2.a - IRES	0	0	0
D.XII.2.b - IRAP	0	0	0
D.XIII - Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	3.351	0	3.351
D.XIII.1 - Entro 12 mesi	3.351	0	3.351
D.XIII.1.a - Enti previdenziali	3.351	0	3.351
D.XIV - Altri debiti	40.244	0	40.244
D.XIV.1 - Entro 12 mesi	40.244	0	40.244
E - Ratei e risconti	5.116	0	5.116
E.I - Aggio sui prestiti	0	0	0
E.II - Vari	5.116	0	5.116
E.II.a - Ratei passivi	5.105	0	5.105
E.2.a.1 - Entro 12 mesi	5.105	0	5.105
E.2.b - Risconti passivi	11	0	11
E.2.b.1 - Entro 12 mesi	0	0	0
E.2.b.2 - Oltre 12 mesi	11	0	11
Totale passivo	317.281	0	317.281

Patrimonio netto

Descrizione	Saldo al 31/12/2020
I) Capitale	50.000
II) Riserva di sovrapprezzo azioni	0
III) Riserve di rivalutazione	0
IV) Riserva legale	9.490
V) Riserve statutarie	0
VI) Riserve per azioni proprie in portafoglio	0
VII) Altre riserve	30.491
VIII) Utile (perdite) portato a nuovo	0
IX) Utile (perdite) dell'esercizio	38.486
Saldo al 31/12/2020	128.466
Rettifiche	0
Saldo di valutazione	0
Imposte differite	
Patrimonio netto rettificato (K)	128.466

il valore del patrimonio netto rettificato (K) della FARMACIA COMUNALE SAN MARTINO S.R.L. al 31/03/2021 è stimato nell'importo di Euro 128.466.





3 – DETERMINAZIONE DELL'AVVIAMENTO

La valutazione del capitale economico della FARMACIA COMUNALE SAN MARTINO S.R.L. con il metodo misto patrimoniale reddituale richiede da ultimo la definizione degli ulteriori parametri di stima, attraverso i quali giungere alla determinazione del valore di avviamento o *goodwill* attribuibile all'azienda medesima.

Ai fini della determinazione del reddito medio prospettico normalizzato da utilizzare per l'individuazione del sovrareddito, si ritiene opportuno riferirsi ai redditi storici, muovendo dal presupposto che il reddito medio conseguito nell'ultimi esercizi sia rappresentativo delle prospettive di redditività della FARMACIA COMUNALE SAN MARTINO S.R.L. in conseguenza alle rettifiche apportate per la normalizzazione del reddito, l'utile normalizzato è così rappresentato:

Normalizzazione del conto economico

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Utile (Perdita) dell'esercizio	38.486	51.812	52.392	36.267
(IRAP)	0	0	0	0
(IRES)	0	0	0	0
IRAP	0	0	0	0
IRES	0	0	0	0
Imposte sostitutive	0	0	0	0
IRAP	4.559	7.255	6.400	6.471
IRES	12.919	18.606	17.432	15.579
Oneri	1	0	0	0
Svalutazioni	0	0	0	0
Amm. altre imm. immateriali	2.617	6.541	6.927	6.385
Amm. costi ricerca, sviluppo e pubb.	0	5	5	5
Transazioni con i dipendenti	0	0	0	0
Leasing finanziario	11.516	18.345	18.288	19.552
Leasing operativo	0	0	0	0
Compensi agli amministratori	20.071	0	0	0
Beni di costo unitario < Euro 516,46	0	0	165	1.093
Plusvalenze ordinarie	1.500	0	0	1

Reddito normalizzato

Descrizione		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Utile normalizzato		91.669	102.564	101.609	85.351
Imposte e tasse pagate		0	0	0	0
IRES %	24,000	22.001	23.044	22.683	18.688
IRAP %	3,900	7.179	8.607	8.237	7.358
Utile netto normalizzato		62.489	70.913	70.689	59.305

Utile medio: Euro 65.849



4 – DETERMINAZIONE DEI MULTIPLI

Da qualche anno a questa parte gli Enti Locali sono ormai abituati a confrontarsi con un contesto difficile causato sia dalla l'incertezza normativa, per le grandi riforme nel settore pubblico, alle quali non sfugge il settore farmaceutico, ed in particolare il settore delle "farmacie comunali", che dalla crisi economica.

Infatti proprio le farmacie comunali, se da una parte devono in qualche modo aprirsi ad un mercato di tipo privatistico al fine di erogare un servizio efficiente, efficace e di qualità, dall'altra devono perseguire un interesse pubblico di cui sono garanti, cioè il diritto alla salute.

Nel contesto economico attuale le Farmacie in genere, comprese quindi anche le pubbliche, operano in un contesto di mercato differente rispetto a quello che si riscontrava qualche anno addietro, non solo per una generica contrazione dei volumi di vendita, ma anche per la trasformazione dell'attività che si orienta sempre più verso la "farmacia dei servizi" a scapito di quella tradizionale.

I concorrenti diretti non sono più soltanto le altre farmacie, ma in virtù del decreto Bersani prima, e della modifica apportata dal governo Monti poi, la farmacia si deve confrontare anche con altri operatori, quali le parafarmacie e la grande distribuzione.

Dal gennaio del 2012, con il decreto Monti le compravendite si sono bloccate quasi completamente per circa un anno e mezzo, per ripartire successivamente sulla base di valutazioni ridimensionate rispetto ai termini prima adottati.

Negli ultimi anni, solitamente, il range entro il quale si muovono i moltiplicatori è variato da un minimo di 1,20 ad un massimo di 2,5, per tendere, considerando le attuali difficili condizioni economiche, ad un range compreso tra lo 0,80 e l'1,40 (dati FarmaTrade e FIMAA/CAAM Collegio Agenti d'Affari in Mediazione).

Analisi benchmarking rispetto ad altre farmacie comunali

I principali indicatori di efficienza gestionali, ovviamente riferibili alle Farmacie, rappresentano il posizionamento della singola farmacia rispetto alla media generale del settore, tenendo presente due indici fondamentali rappresentati dal **rapporto percentuale costo del venduto e ricavi (Cv/RIC)** e **costo del personale e ricavi (retr/RIC)**.

In una situazione ottimale e quindi in una gestione efficiente il valore **Cv/RIC** si colloca nell'intervallo compreso tra il 65,00% ed il 70,00%, mentre quello **retr/RIC** si colloca in un intervallo compreso tra il 15,00% ed il 20,00%.

Questo tipo di analisi è stata integrata anche con i dati rilevati dalle precedenti perizie di stima di farmacie elaborati dal sottoscritto.

	comune	Dip.ti	Cv/RIC	retr/RIC
1	SESTU	6	76,36	19,42
2	CARUGATE (ipotesi 1)	7	71,14	17,74
3	CARUGATE (ipotesi 2)	7	71,14	17,74
4	BUDRIO	7	70,59	15,27
5	COLLECCHIO	13	67,62	16,26
6	GAGGIANO	2,5	74,41	17,29
7	SANTA GIULETTA	4	75,87	17,77
8	SAN SALVATORE DI FITALIA	3	97,46	9,13

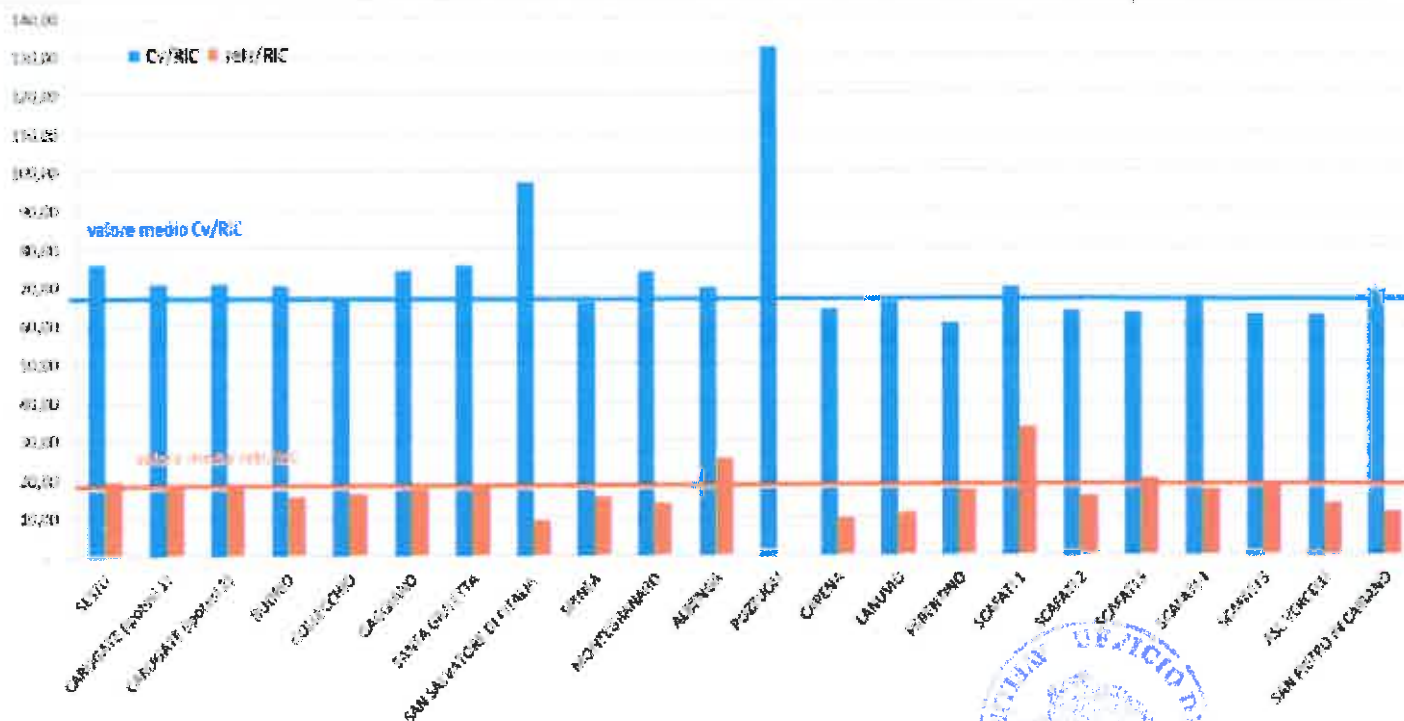
9	SPINEA	5	66,15	15,32
10	MONTEGRANARO	4	74,38	13,64
11	ALBENGA	5,00 ²	70,07	25,17
12	POZZUOLI	7	132,46	n. d.
13	CAPENA	1 (+2) ³	64,44	9,69
14	LANUVIO	3,5	65,96	10,92
15	FERENTINO	11	60,50	16,83
16	SCAFATI 1	3	69,77	33,35
17	SCAFATI 2	3,5	63,64	15,36
18	SCAFATI 3	0,5	63,32	19,99
19	SCAFATI 4	3	67,51	17,01
20	SCAFATI 5	6	62,79	17,91
21	ASL VERCELLI	3	62,55	13,51

Media generale Cv/RIC = 72,70

Media generale retr/RIC = 16,97

Media FARMACIA COMUNALE SAN MARTINO S.R.L. Cv/RIC = 68,90

Media FARMACIA COMUNALE SAN MARTINO S.R.L. retr/RIC = 11,36



Elementi di valutazione positivi e negativi

Come emerge dai dati sopra riportati i risultati riferibili alla FARMACIA COMUNALE SAN MARTINO S.R.L., elaborati sulle serie storiche 2017/2020, sono in linea con le medie ottimali

² è compreso anche il Direttore della farmacia che è stato in servizio fino a maggio 2016.

³ sono comprese anche le unità che prestano servizio presso la farmacia attraverso il contratto di appalto con la cooperativa sociale onlus.



Comune di San Pietro in Cariano Prot.: 0013875 del 14/12/2023 cat. 10 c.l.s. 3
 Comune di San Pietro in Cariano Prot.: 0013875 del 01-06-2021 cat. 10 c.l.s. 3



del settore, quindi si può legittimamente ritenere la gestione efficiente.

Diverse invece possono essere le prospettive per il futuro, rispetto ad eventuali modifiche del mercato ovvero del contesto ambientale.

In tal senso sono di seguito evidenziati i fattori di rischio e le opportunità che potrebbero incidere negativamente o positivamente sui risultati gestionali della farmacia:

FATTORI DI RISCHIO	OPPORTUNITA'
Il trend storico del fatturato a partire dall'anno 2017 conferma una "decrescita" costante, ovviamente dovuta a vari fattori, sia endogeni che esogeni, crisi economica generale, riduzione della spesa sanitaria pubblica, maggiore concorrenza, ecc. ecc.	Incremento dei servizi offerti alla clientela, come la dermocosmesi, prodotti sanitari, integratori e per servizi alla persona.
Quasi totale assenza di medici di base vicino alla farmacia.	Competenza e professionalità adeguate che permettono una gestione efficiente.
Maggiore concorrenza sui prodotti non tipicamente "farmaci" da parte di parafarmacie e supermercati nelle vicinanze.	Acquisti dei prodotti con riguardo alle maggiori sconti offerte dai fornitori, che ha migliorato le condizioni di acquisto e quindi margine lordo sulle vendite migliore rispetto al passato.
L'area contigua alla farmacia non è densamente popolata, rispetta anche al rapporto abitanti/farmacie previsto dalla pianta.	Partecipazione a campagne promozionali, ottenimento di premi per il raggiungimento di obiettivi in termini di fatturato.
La realizzazione della "Strada del Terminon" potrebbe ridurre i flussi di transito nella zona, sebbene in tempi futuri e non ancora determinabili. ⁴	



comune	RICAVI	Valore Stimato	Multiplo calcolato
1 SESTU	€ 1.892.317,00	1.750.000,00 €	0,924792
2 CARUGATE (ipotesi 1)	€ 1.760.806,00	1.850.000,00 €	1,050655
3 CARUGATE (ipotesi 2)	€ 1.760.806,00	1.390.000,00 €	0,789411
4 BUDRIO	€ 1.313.615,00	1.683.409,00 €	1,281509
5 COLLECCHIO	€ 2.200.800,00	3.358.952,00 €	1,526241
6 GAGGIANO	€ 896.000,00	1.195.693,00 €	1,334479
7 SANTA GIULETTA	€ 550.641,00	808.974,00 €	1,469150
8 SAN SALVATORE DI FITALIA	€ 421.703,00	524.986,00 €	1,244919
9 SPINEA	€ 1.271.678,00	2.694.843,00 €	2,119124
10 MONTEGRANARO	€ 1.630.060,00	1.360.605,00 €	0,834696
11 ALBENGA	€ 644.086,00	768.363,00 €	1,192951
12 POZZUOLI	€ 433.396,00	516.314,00 €	1,191322
13 CAPENA	€ 747.406,00	754.604,00 €	1,009631
14 LANUVIO	€ 1.879.425,00	1.968.762,00 €	1,047534
15 FERENTINO	€ 2.726.123,00	1.171.625,00 €	0,429777
16 SCAFATI 1	427.197,42 €	478.917,16 €	1,121068
17 SCAFATI 2	834.764,69 €	1.043.455,86 €	1,250000

⁴ come da comunicazione del Comune prot. n. 8746 dell'8 aprile 2021



18	SCAFATI 3	479.234,97 €	536.743,16 €	1,120000
19	SCAFATI 4	696.005,43 €	835.206,52 €	1,200000
20	SCAFATI 5	1.581.987,09 €	2.214.781,93 €	1,400000
21	ASL VERCELLI	€ 856.295,00	1.006.971,00 €	1,175963

Media multipli precedenti perizie = 1,1768

Media multipli settoriali = 1,10

Ritenendo di poter applicare quale valore del multiplo il maggiore tra l'1,10 (range medio settoriale) e l'1,1768 (dati storici raccolti in precedenza) si considera come multiplo il valore pari a 1,1768.

Tale scelta è operata sul benchmark ottenuto rispetto al settore di appartenenza ed in virtù della matrice fattori di rischio/opportunità, pertanto moltiplicando il valore del multiplo prescelto con il valore dei ricavi medi rivalutati, si otterrà il valore economico delle farmacia.

Anno	RICAVI	Coefficiente di rivalutazione (*)	RICAVI RIVALUTATI
2017	1.106.551	1,013	1.120.936
2018	1.092.973	0,997	1.089.694
2019	1.050.206	0,997	1.047.055
2020	1.038.112	1,000	1.038.112
Ricavi medi rivalutati			1.073.949

(*) fonte Istat



5 – DETERMINAZIONE DEL VALORE

Di seguito sono quindi esposti i parametri utilizzati per la stima del capitale economico della FARMACIA COMUNALE SAN MARTINO S.R.L..

Patrimonio netto (K)	128.466
Reddito normalizzato (R)	65.849
Valore calcolato (i) = (A) + (C) - (B)	3,510
Valore calcolato (i') = (A) - (B)	-1,490
Periodo avviamento anni	10

Dove:

(A) = Rendimento medio dei B.T.P. con scadenza 01/04/2031 emissione IT 0005422891 (SOLE 24ORE del 27 marzo 2021

(B) = Inflazione programmata B.C.E.

(C) = Rischio d'impresa inteso come premio di mercato per l'attività svolta

Dati e metodi di valutazione

Tasso di rendimento normale		
Rendimento BTP a 10 anni %		0,510
Rendimento medio % (A)		0,510
Rischio d'impresa % (C)		5,000
Inflazione % (B)		2,000
Valore calcolato (i) = (A)+(C)-(B)		3,510



Tasso di capitalizzazione		
Media tasso rendimento titoli % (A)		0,510
Inflazione % (B)		2,000
Valore calcolato (I') = (A)-(B)		-1,490
Periodo avviamento		
Anni (n)		10
Valori economici		
Patrimonio netto (K) al 31/12/2020		128.466
Reddito normalizzato (R)		65.849
Ricavi medi rivalutati		1.073.949
Multiplo		1,1768
Formule di valutazione		
Valore attuale rendita R/i		1.876.040
Valore medio (K+R/i)/2		1.002.253
Multipli		1.263.823
Valore medio		1.380.705



Conclusioni

Sulla base dei metodi impiegati e dei dati a disposizione, si dichiara che il valore della società **FARMACIA COMUNALE SAN MARTINO S.R.L.** è compreso tra un valore di **Euro 1.002.253** e di **Euro 1.876.040** con un **valore medio di Euro 1.380.705**.

Alla data di riferimento della perizia, la **FARMACIA COMUNALE SAN MARTINO S.R.L.**, era retta nella forma giuridica di società a responsabilità limitata, con un capitale sociale alla medesima data così ripartito:

	Numero	Valore Nominale in Euro
Quote	50.000	1,00

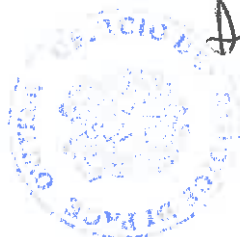
Si procede alla valutazione di ogni singola quota da nominali Euro 1,00 di capitale sociale della suddetta società alla data del 31/03/2021 come segue:

- **VALORE COMPLESSIVO AL 31/03/2021 = Euro 1.380.705**
- **NUMERO quote costituenti il capitale sociale = 50.000**
- **VALORE UNITARIO di ogni quota della FARMACIA COMUNALE SAN MARTINO S.R.L. = Euro 27,6141**
- **NUMERO quote possedute dal Comune di San Pietro in Cariano = 25.500**
- **VALORE COMPLESSIVO AL 31/03/2021 delle quote possedute dal Comune di San Pietro in Cariano = Euro 704.160**

Avellino, 17 maggio 2021

In fede

Dott. Prof. Donato Madaro



COMUNE di SAN PIETRO in CARIANO
Provincia di Verona



**PERIZIA GIURATA DI STIMA DELLA QUOTA
DI PARTECIPAZIONE NELLA FARMACIA
COMUNALE SAN MARTINO S.R.L.
- allegati -**

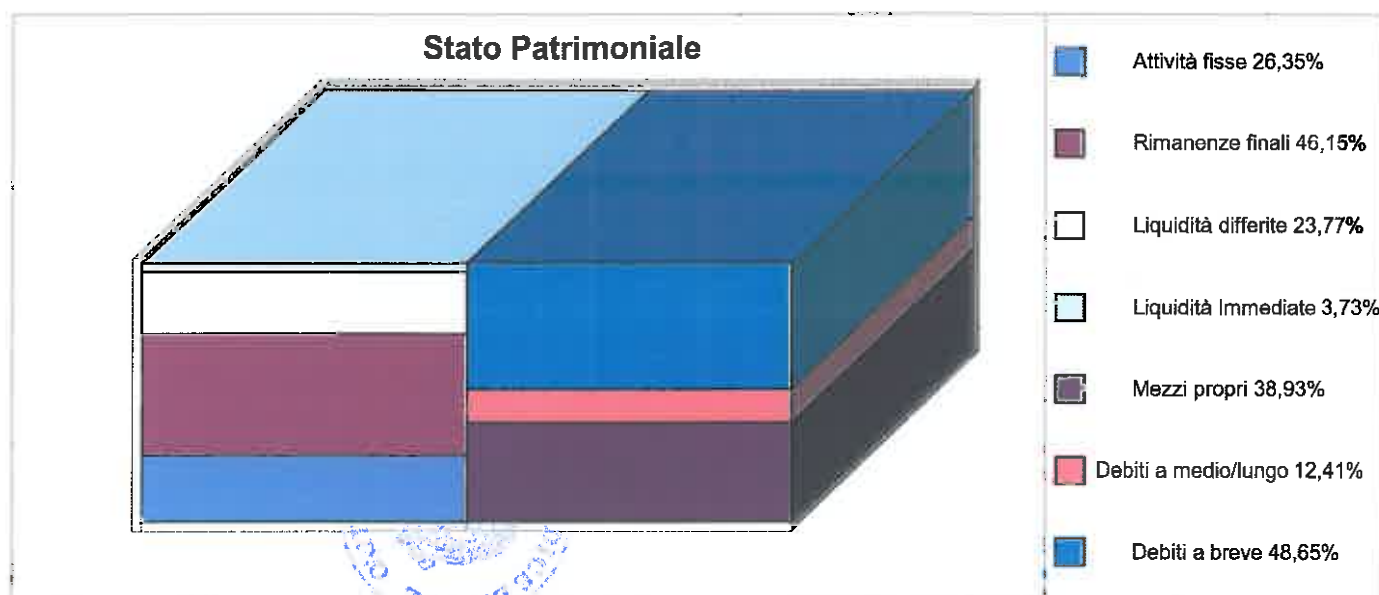


DONATO MADARO
*Dottore Commercialista e Revisore Legale dei Conti
Professore Straordinario in Economia dei Sistemi Industriali
presso l'Università Telematica Guglielmo Marconi di Roma
Giudice Tributario CTP Foggia*

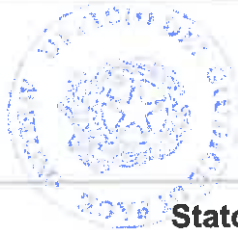
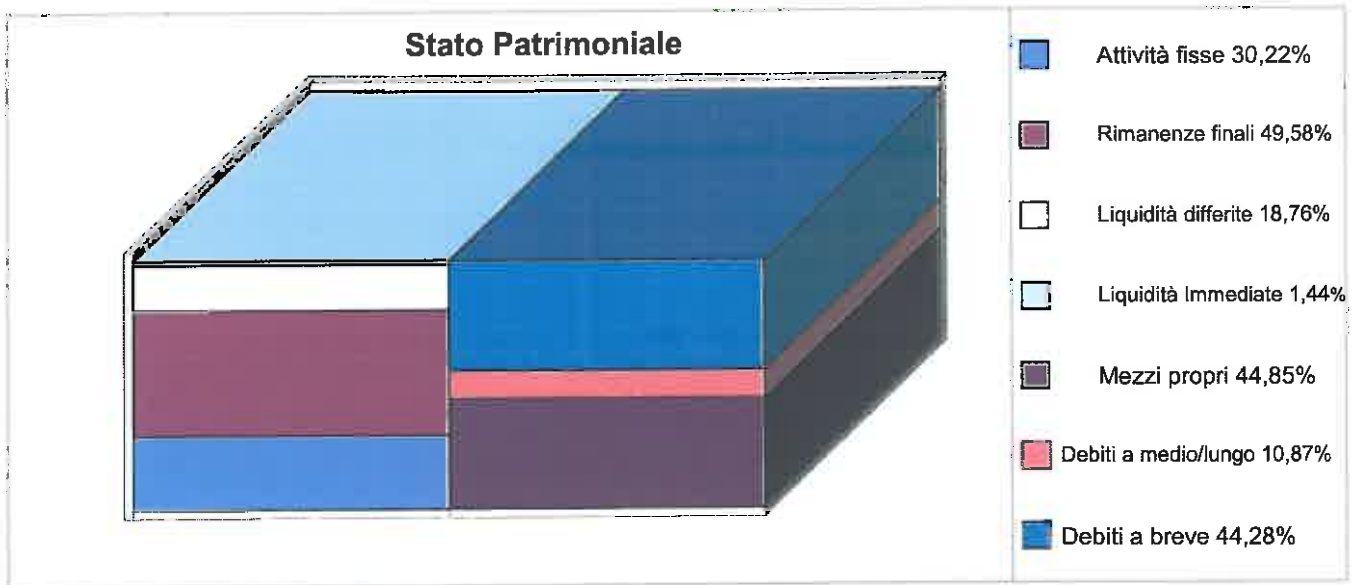
Stato patrimoniale riclassificato

ATTIVO	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Attività disponibili	231.434	216.588	250.091	271.332
- Liquidità immediate	12.144	4.463	30.836	55.118
- Liquidità differite	68.908	58.243	64.445	64.576
- Rimanenze finali	150.382	153.882	154.810	151.638
Attività fisse	85.847	93.798	111.788	127.394
- Immobilizzazioni immateriali	34.919	5.953	12.499	16.722
- Immobilizzazioni materiali	50.926	87.845	99.289	110.672
- Immobilizzazioni finanziarie				
Capitale investito	317.281	310.386	361.879	398.726
PASSIVO	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Debiti a breve	165.739	137.446	182.745	231.764
Debiti a medio/lungo	22.960	33.738	42.021	47.788
Mezzi propri	128.466	139.202	137.113	119.174
Fonti del capitale investito	317.281	310.386	361.879	398.726

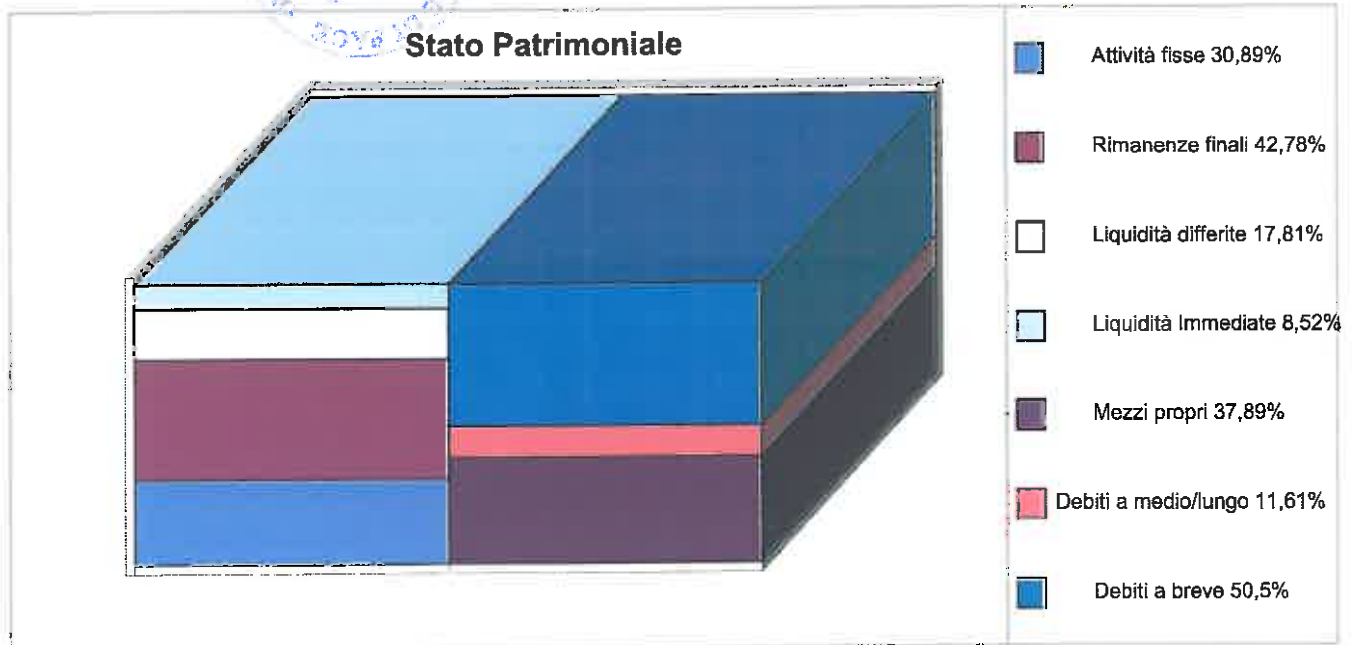
ANNO 2020



ANNO 2019

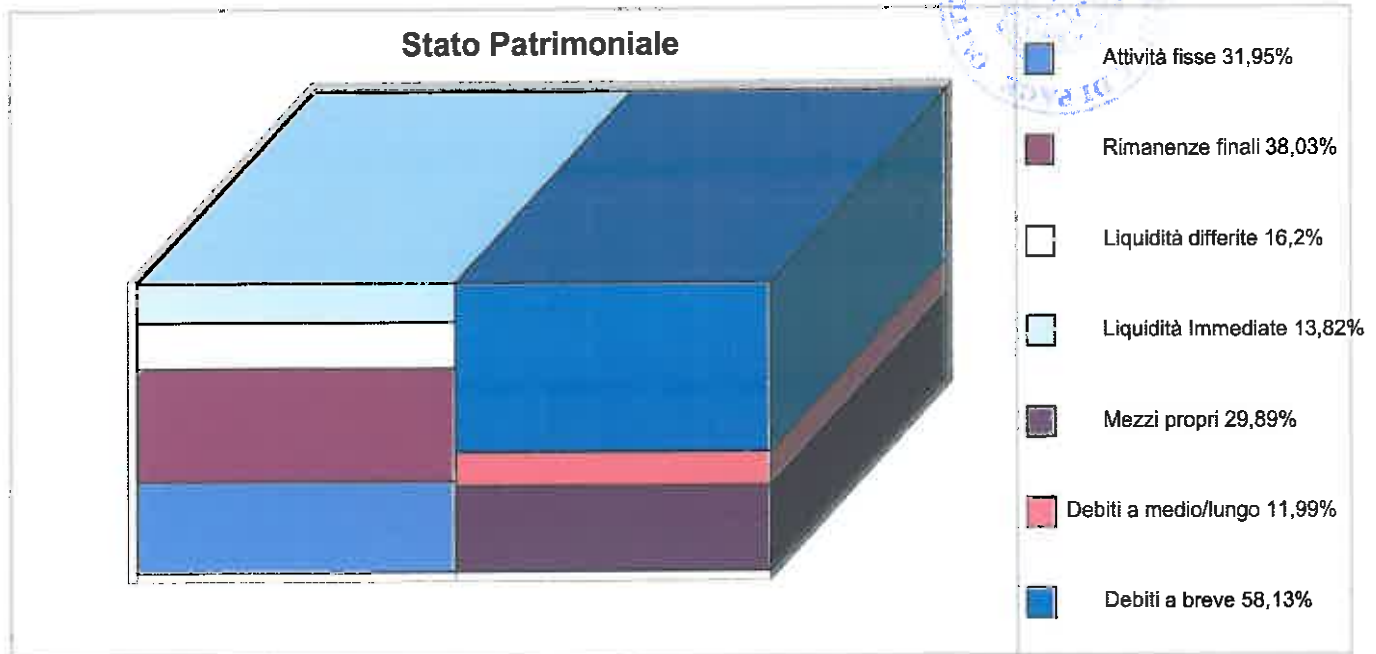


ANNO 2018



Comune di San Pietro in Cariano Prot: 001649 del 18-12-2023, cat. 4 c.l.s. 14
Comune di San Pietro in Cariano Prot: 0013875 del 01-06-2021 cat. 10 c.l.s. 3

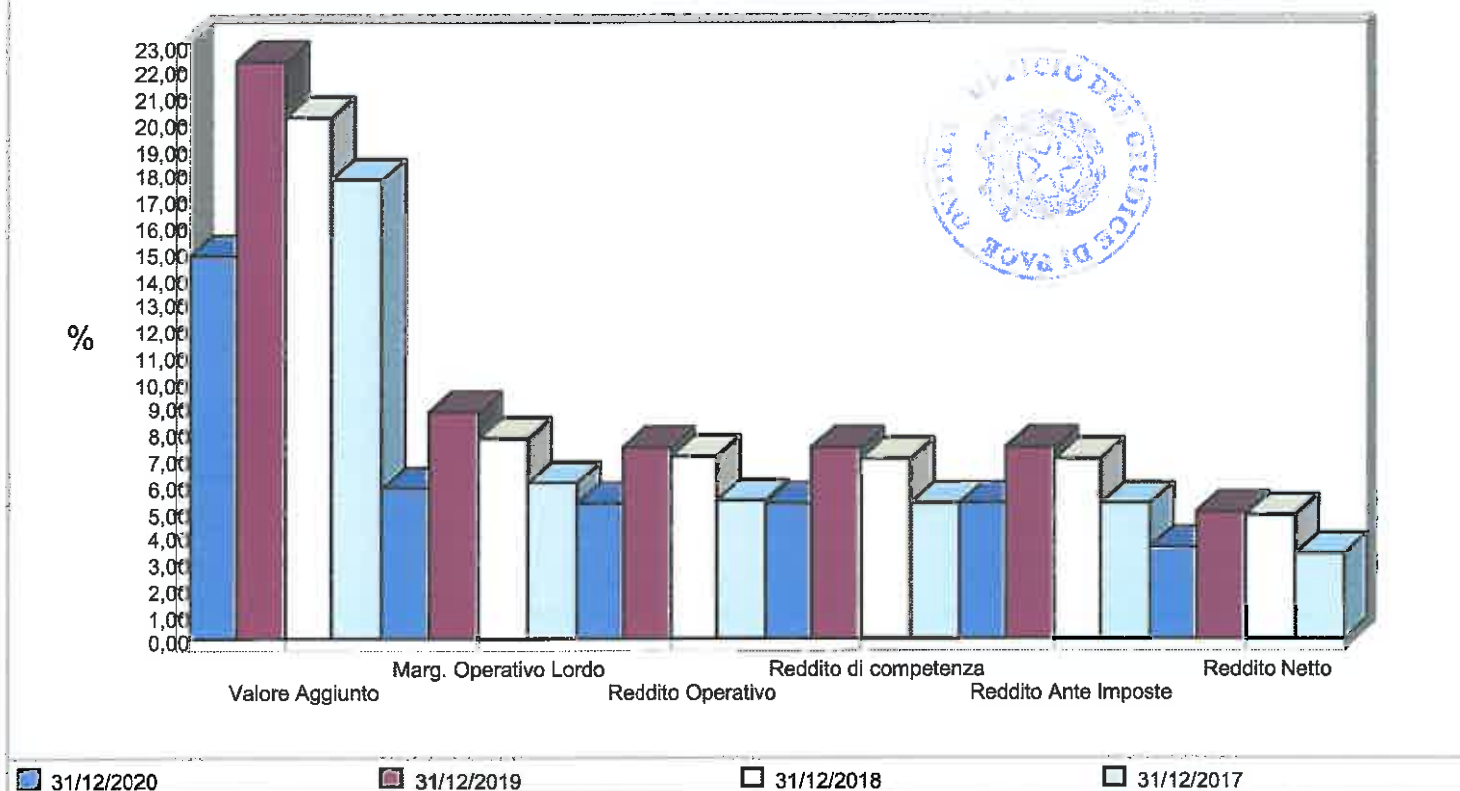
ANNO 2017



Conto economico a valore aggiunto

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Ricavi netti	1.031.670	1.044.985	1.080.877	1.094.763
Costi esterni	878.478	810.946	862.594	899.427
Valore aggiunto	153.192	234.039	218.283	195.336
Costo lavoro	91.794	142.333	133.921	129.205
Margine operativo lordo	61.398	91.706	84.362	66.131
Ammortamenti	12.882	18.564	19.153	18.455
Reddito operativo della gestione tipica	48.516	73.142	65.209	47.676
Proventi diversi	6.443	5.221	12.096	11.788
Reddito operativo	54.959	78.363	77.305	59.464
Proventi finanziari			5	
Oneri finanziari	610	690	1.086	1.147
Reddito di competenza	54.349	77.673	76.224	58.317
Proventi straordinari e rivalutazioni				
Oneri straordinari e svalutazioni				
Reddito ante imposte	54.349	77.673	76.224	58.317
Imposte	15.863	25.861	23.832	22.050
Reddito (perdita) netta	38.486	51.812	52.392	36.267

Conto economico a valore aggiunto



Conto economico riclassificato a costi fissi e variabili

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Ricavi totali	1.038.113	1.050.206	1.092.973	1.106.551
Consumi				
- Costi fissi				
- Costi variabili	761.372	697.172	754.348	785.713
	761.372	697.172	754.348	785.713
Costo del lavoro				
- Costi fissi	91.794	142.333	133.921	129.205
- Costi variabili				
	91.794	142.333	133.921	129.205
Spese di produzione e di vendita				
- Costi fissi	117.129	117.129	78.855	80.633
- Costi variabili	34.943	(9.259)	25.576	29.012
	152.072	107.870	104.431	109.645
Ammortamenti				
- Costi fissi	12.882	18.564	19.153	18.455
- Costi variabili				
	12.882	18.564	19.153	18.455

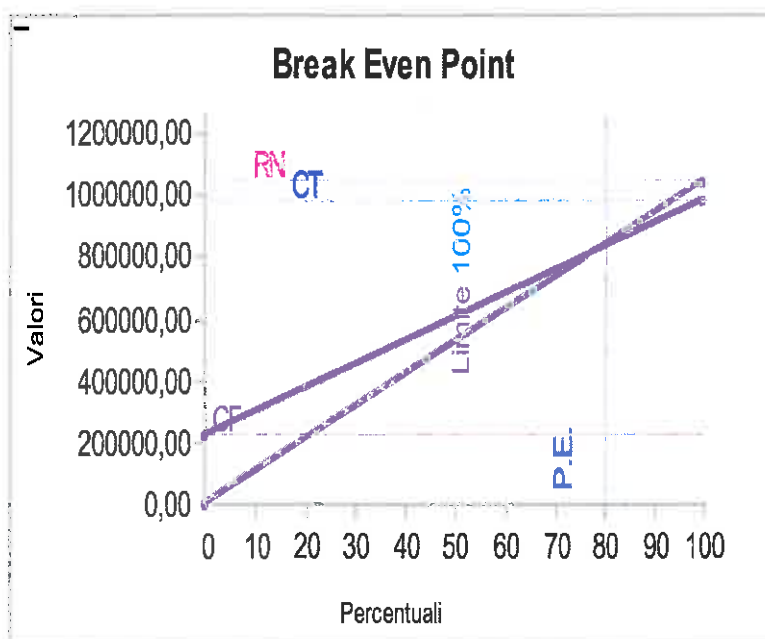
Altre spese generali

- Costi fissi	3.520	5.904	3.815	4.069
- Costi variabili				
	3.520	5.904	3.815	4.069
Proventi finanziari	0	0	5	0
Oneri finanziari	610	690	1.086	1.147
Reddito di competenza	54.349	77.673	76.224	58.317
Proventi straordinari e rivalutazioni	0	0	0	0
Oneri straordinari e svalutazioni	0	0	0	0
Risultato ante Imposte	54.349	77.673	76.224	58.317
Imposte	15.863	25.861	23.832	22.050
Reddito (perdita) netto	38.486	51.812	52.392	36.267

Sintesi del bilancio

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Ricavi Netti	1.038.113	1.050.206	1.092.973	1.106.551
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	61.398	91.706	84.362	66.131
Reddito operativo (Ebit)	54.959	78.363	77.305	59.464
Utile (perdita) d'esercizio	38.486	51.812	52.392	36.267
Attività fisse	85.847	93.798	111.788	127.394
Patrimonio netto complessivo	126.466	139.202	137.113	119.174
Posizione finanziaria netta	(4.550)	(1.704)	14.301	28.475

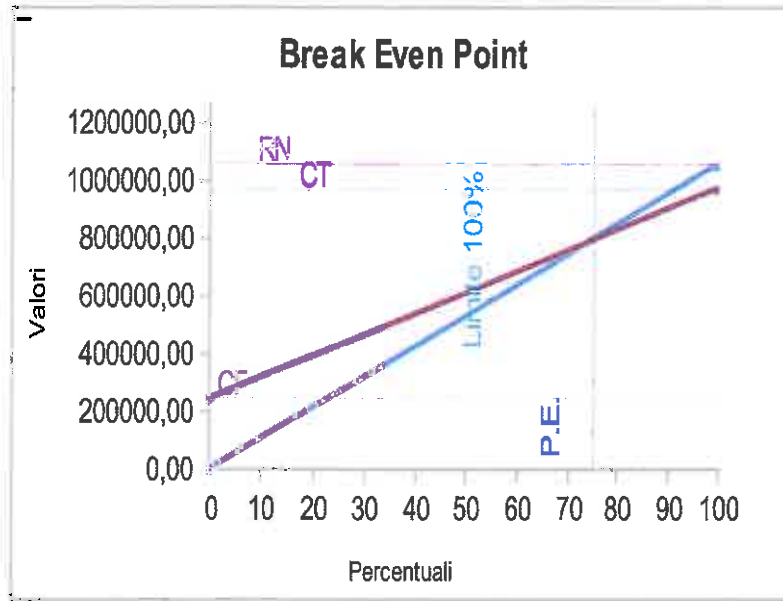
ANNO 2020



Ricavi Netti (RN)	1.038.113
Costi Fissi (CF)	225.325
Costi variabili (CV)	796.315
Costi Totali (CT)	1.021.640
Punto di equilibrio (PE)	80,58
Ricavi al (PE)	836.531

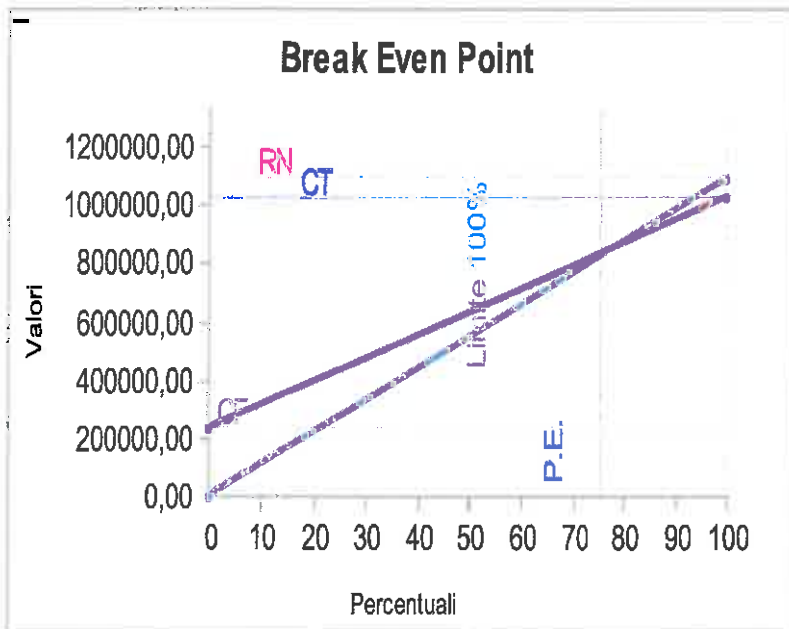


ANNO 2019



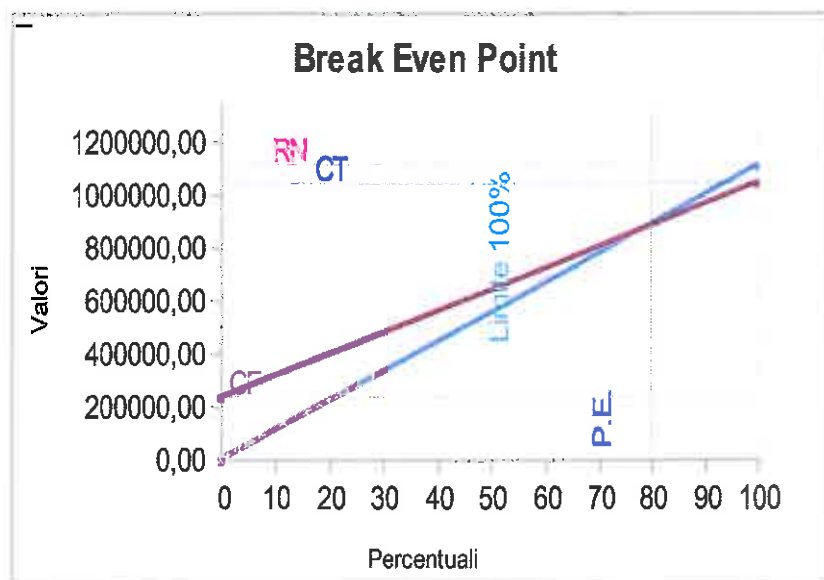
Ricavi Netti (RN)	1.050.206
Costi Fissi (CF)	246.245
Costi variabili (CV)	726.288
Costi Totali (CT)	972.533
Punto di equilibrio (PE)	76,02
Ricavi al (PE)	798.375

ANNO 2018



Ricavi Netti (RN)	1.092.973
Costi Fissi (CF)	236.825
Costi variabili (CV)	779.924
Costi Totali (CT)	1.016.749
Punto di equilibrio (PE)	75,65
Ricavi al (PE)	826.846

ANNO 2017



Ricavi Netti (RN)	1.106.551
Costi Fissi (CF)	233.509
Costi variabili (CV)	814.725
Costi Totali (CT)	1.048.234
Punto di equilibrio (PE)	80,02
Ricavi al (PE)	885.424

Flusso monetario netto al 31/12/2017

Utile (perdita) dell'esercizio	36.267
Ammortamenti dell'esercizio	18.455
(Plusvalenze) o minusvalenze da realizzo immobilizzazioni	
Accantonamenti al TFR	4.267
Accantonamenti ai fondi rischi e oneri	
Utilizzo di fondi rischi e oneri	
Decremento per TFR liquidato	16.878
Svalutazioni (ripristino) di immobilizzazioni	
Totale	75.867
Variazioni delle rimanenze	(151.638)
Variazioni dei crediti	(51.111)
Variazioni att. Finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	
Variazioni dei ratei e risconti attivi e passivi	
Variazioni dei debiti finanziari, commerciali e diversi entro 12 mesi	226.036
Totale	99.154

Flusso monetario netto al 31/12/2018

Utile (perdita) dell'esercizio	52.392
Ammortamenti dell'esercizio	19.153
(Plusvalenze) o minusvalenze da realizzo immobilizzazioni	
Accantonamenti al TFR	4.422
Accantonamenti ai fondi rischi e oneri	
Utilizzo di fondi rischi e oneri	
Decremento per TFR liquidato	(81)
Svalutazioni (ripristino) di immobilizzazioni	

Totale	75.886
Variazioni delle rimanenze	(3.172)
Variazioni dei crediti	(1.731)
Variazioni att. Finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	
Variazioni dei ratei e risconti attivi e passivi	
Variazioni dei debiti finanziari, commerciali e diversi entro 12 mesi	(49.043)
Totale	21.940

Flusso monetario netto al 31/12/2019

Utile (perdita) dell'esercizio	51.812
Ammortamenti dell'esercizio	18.564
(Plusvalenze) o minusvalenze da realizzo immobilizzazioni	
Accantonamenti al TFR	4.745
Accantonamenti ai fondi rischi e oneri	
Utilizzo di fondi rischi e oneri	
Decremento per TFR liquidato	(2.661)
Svalutazioni (ripristino) di immobilizzazioni	
Totale	72.460
Variazioni delle rimanenze	928
Variazioni dei crediti	3.424
Variazioni att. Finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	
Variazioni dei ratei e risconti attivi e passivi	
Variazioni dei debiti finanziari, commerciali e diversi entro 12 mesi	(44.200)
Totale	32.612

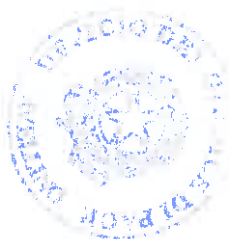
Flusso monetario netto al 31/12/2020

Utile (perdita) dell'esercizio	38.486
Ammortamenti dell'esercizio	12.882
(Plusvalenze) o minusvalenze da realizzo immobilizzazioni	
Accantonamenti al TFR	4.370
Accantonamenti ai fondi rischi e oneri	
Utilizzo di fondi rischi e oneri	
Decremento per TFR liquidato	(25.674)
Svalutazioni (ripristino) di immobilizzazioni	
Totale	30.064
Variazioni delle rimanenze	3.500
Variazioni dei crediti	(21.530)
Variazioni att. Finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	
Variazioni dei ratei e risconti attivi e passivi	
Variazioni dei debiti finanziari, commerciali e diversi entro 12 mesi	20.627
Totale	32.661



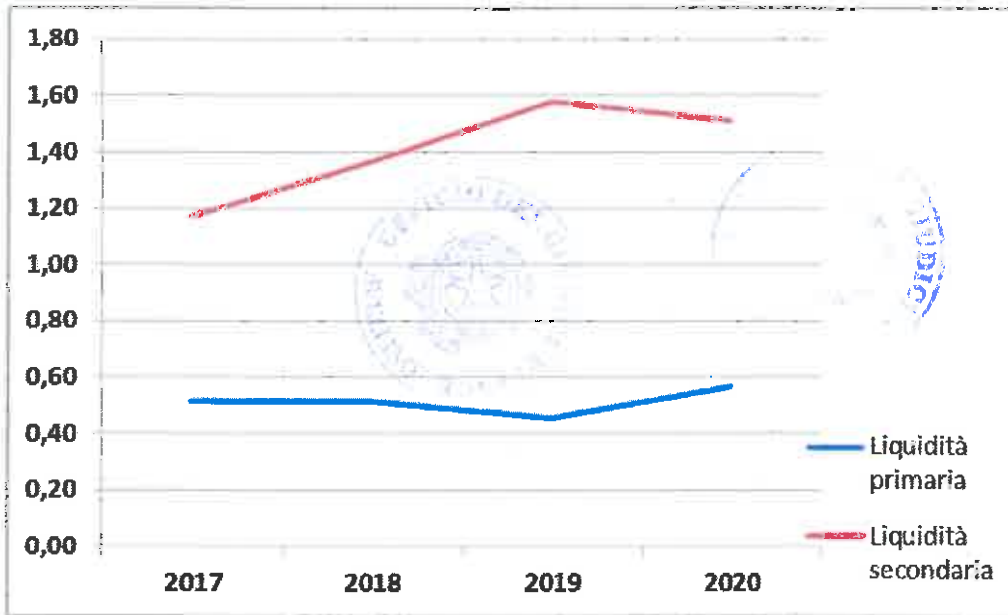
Prospetto Finanziario

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Depositi bancari	10.542	3.290	27.801	52.074
Denaro e altri valori in cassa	1.602	1.174	3.035	3.044
Azioni proprie				
Disponibilità liquide ed azioni proprie	12.144	4.464	30.836	55.118
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni				
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)				
Debiti verso soci per finanziamento (entro 12 mesi)				
Debiti verso banche (entro 12 mesi)				
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)				
Anticipazioni per pagamenti esteri				
Quota a breve di finanziamenti				
Debiti finanziari a breve termine				
Posizione finanziaria netta a breve termine	12.144	4.464	30.836	55.118
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre 12 mesi)				
Debiti verso soci per finanziamento (oltre 12 mesi)				
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	16.694	6.168	16.535	26.643
Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi)				
Anticipazioni per pagamenti esteri				
Quota a lungo di finanziamenti				
Crediti finanziari				
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	-16.694	-6.168	-16.535	-26.643
Posizione finanziaria netta	-4.550	-1.704	14.301	28.475

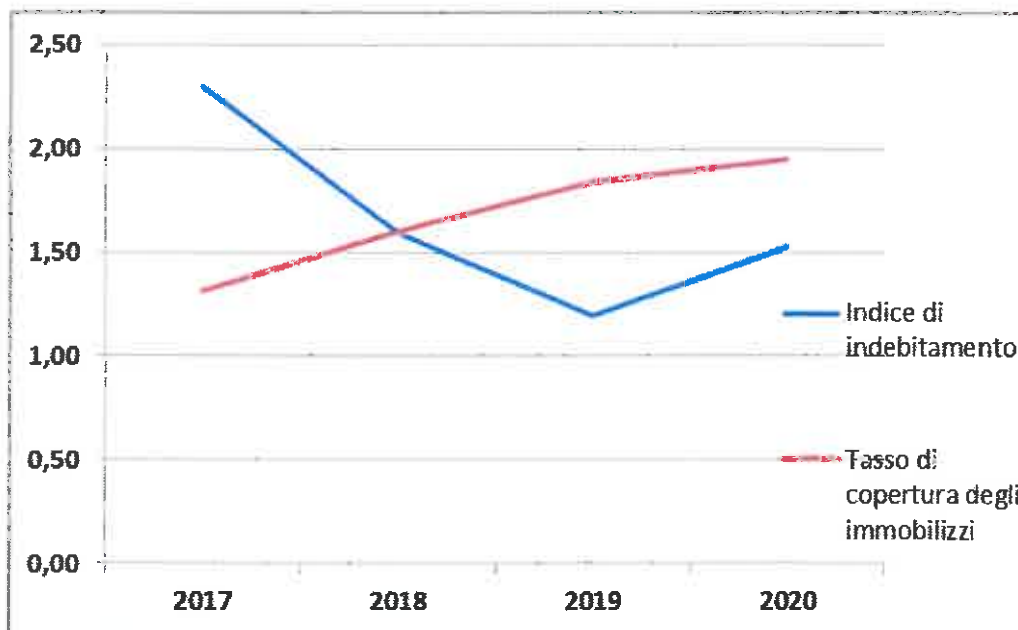


Prospetto Indici Finanziari

Descrizione	2017	2018	2019	2020
Indici finanziari				
Liquidità primaria	0,52	0,52	0,46	0,57
Liquidità secondaria	1,17	1,37	1,58	1,51

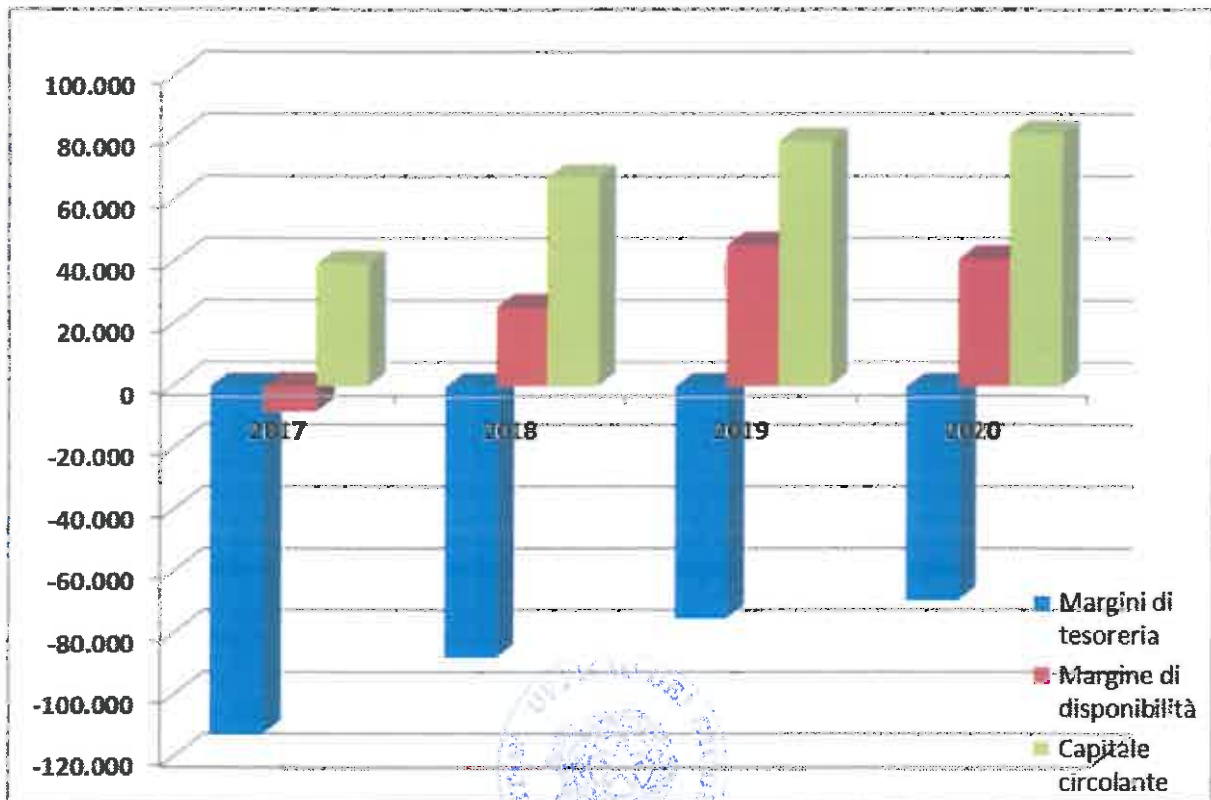


Indici di solidità	2017	2018	2019	2020
Indice di indebitamento	2,30	1,60	1,20	1,53
Tasso di copertura degli immobilizzi	1,31	1,60	1,84	1,95



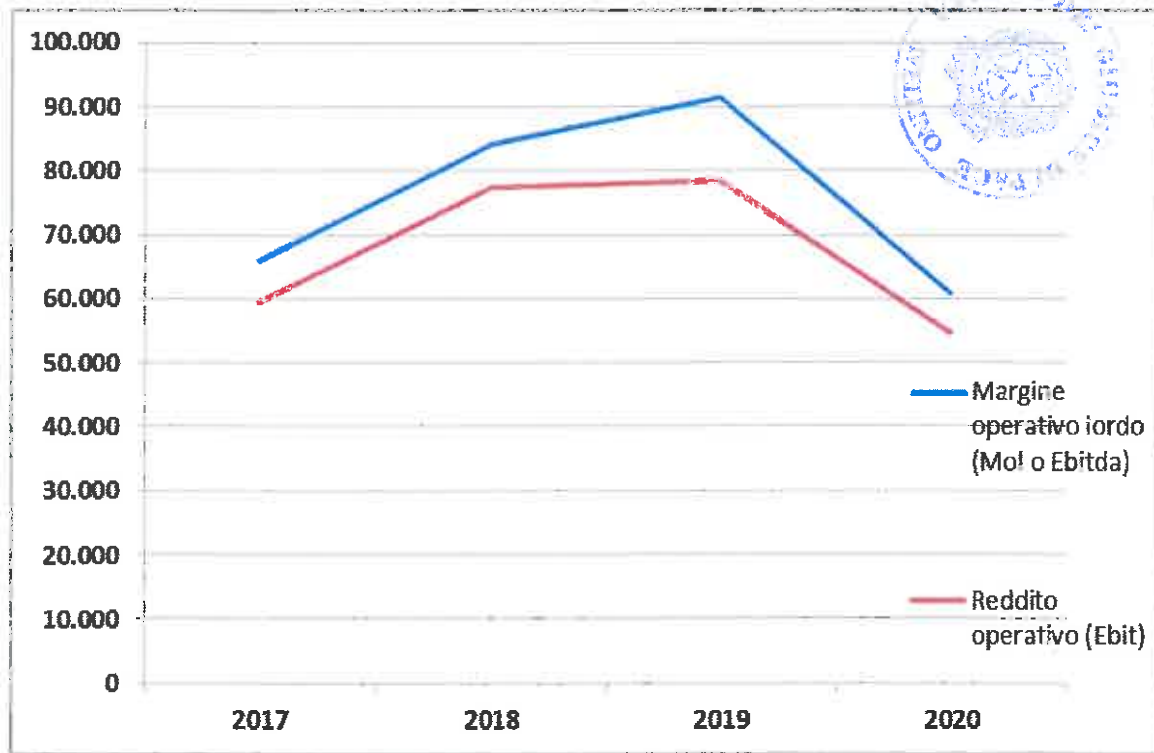
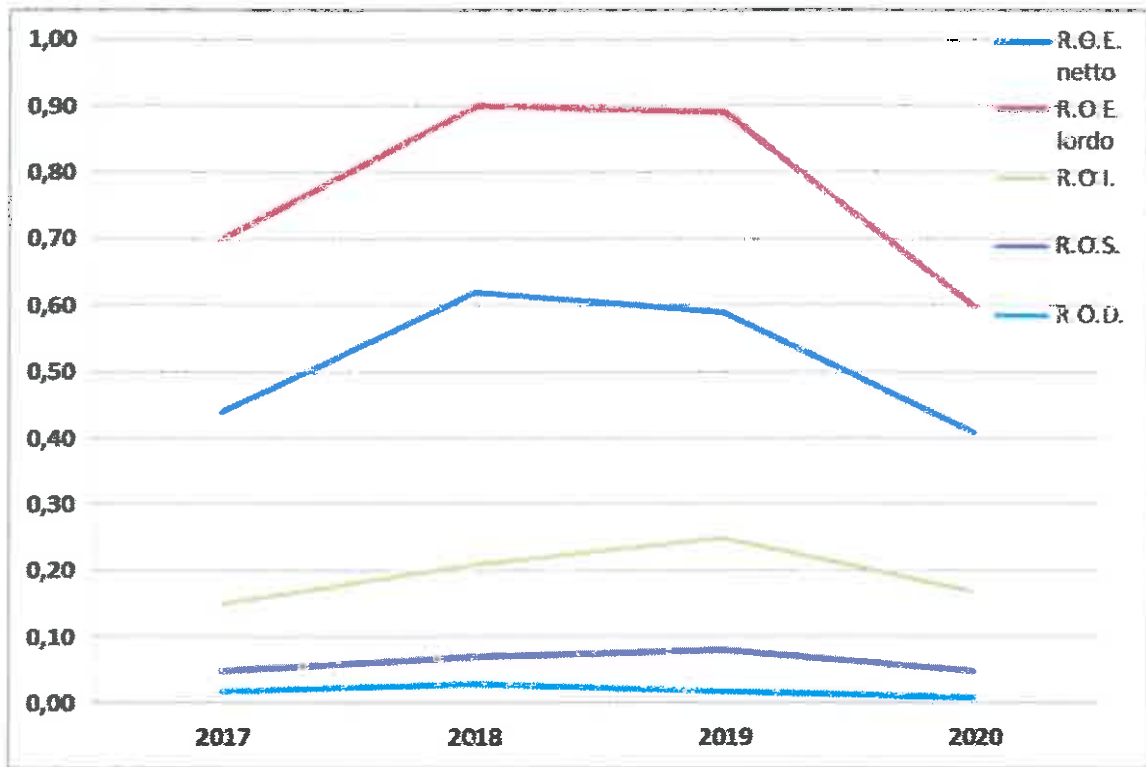
Prospetto Indici di Solidità

Descrizione	2017	2018	2019	2020
Indici di solidità				
Margini di tesoreria	-112.070	-87.464	-74.740	-88.928
Margine di disponibilità	-8.220	25.325	45.404	41.017
Capitale circolante	39.568	67.346	79.142	81.454




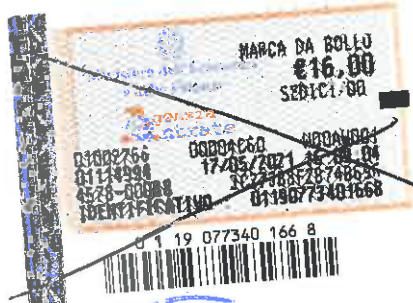
Prospetto Indici Redditali

Descrizione	2017	2018	2019	2020
Indici redditali				
R.O.E. netto	0,44	0,62	0,59	0,41
R.O.E. lordo	0,70	0,90	0,89	0,60
R.O.I.	0,15	0,21	0,25	0,17
R.O.S.	0,05	0,07	0,08	0,05
R.O.D.	0,02	0,03	0,02	0,01
Margine operativo lordo (Mol o Ebitda)	66.131	84.362	91.706	61.004
Reddito operativo (Ebit)	59.464	77.305	78.363	54.564



Avellino, 17 maggio 2021

In fede
 Dott. Prof. Donato Madaro




RUOLO GENERALE
N. 1872 / 2024

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI AVELLINO



VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno duemilaventuno il giorno 26 del mese di MAGGIO nella cancelleria dell'intestato ufficio, innanzi al sottoscritto Cancelliere è comparso il sig. MADARO DONATO nato a GIOIA DEL COLLE (BA) il 30/01/1966 e residente a AVELLINO alla Via A. DE GASPERI n. 1, identificato con CARTA D'IDENTITA' rilasciata dal COMUNE di AVELLINO in data 03/03/21, con il N. CA 95877 IF di professione DOCT. COMMERCIALISTA, il quale ha chiesto di asseverare con giuramento l'antescritta perizia tecnica - per conto della Ditta:

- COMUNE W SAN PIETRO IN CARLIANO - FARMACIA, che si compone di:
- n. 1 (UNA) facciate frontespizio;
 - n. 23 (VENTITRE) facciate di relazione tecnica;
 - n. 1 (UNO) allegati di cui
 - n. 1 (//) fotografici.

Aderendo alla detta richiesta, previe le ammonizioni di legge abbiamo invitato il suddetto a prestare il giuramento di rito, che lo stesso, in piedi ed a capo scoperto, rende ripetendo la formula: " **Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità**".

Del che è verbale.
Letto, confermato e sottoscritto.

[Handwritten signature]



CANCELLIERE
Il Cancelliere F4
Eufemia Guemero

