

Allegato 2

**PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DELLA CONCESSIONE
RELATIVA ALLA TERZA SEDE FARMACEUTICA
NEL COMUNE DI CASTELLEONE**

*Perito estimatore:
Dott. Catia Rosa Sinelli*

**PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DELLA CONCESSIONE
RELATIVA ALLA TERZA SEDE FARMACEUTICA NEL COMUNE
DI CASTELLEONE**

§ 1. Premessa

La sottoscritta **Catia Rosa Sinelli** (C.F.: SNLCRS69H70D142O), con studio in Cremona – Via San Rocco n. 15, iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Cremona al n. 197 e al Registro dei Revisori Legali al n. 71442, avendo ricevuto l'incarico dall'ente Comune di Castelleone con determina del Responsabile del Settore Lavori Pubblici, Ambiente, Edilizia, Urbanistica e SUAP n. 358 del 31/12/2015 di procedere alla valutazione peritale della concessione della terza sede farmaceutica nel territorio del Comune di Castelleone

PREMESSO

- che in seguito all'introduzione del D.L. 24 gennaio 2012, n. 1 “Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività”, convertito nella L. 27/2012, in particolare all'art. 11 “Potenziamento del servizio di distribuzione farmaceutica, accesso alla titolarità delle farmacie, modifica alla disciplina della somministrazione dei farmaci e altre disposizioni in materia sanitaria” secondo cui, modificando la L. 2/04/1968<<il numero delle autorizzazioni è stabilito in modo che vi sia una farmacia ogni 3.300 abitanti. La popolazione eccedente, rispetto al parametro di cui al secondo comma, consente l'apertura di una ulteriore farmacia, qualora sia superiore al 50% del parametro stesso>>, il legislatore ha voluto favorire l'accesso alla titolarità delle farmacie da parte di un più ampio numero di aspiranti, nonché favorire le procedure di apertura di nuove sedi farmaceutiche, garantendo una maggior presenza sul territorio del servizio farmaceutico;



- che con la deliberazione di Giunta Comunale n. 90/2013 si istituiva la nuova sede farmaceutica;
- che con nota, identificata dal numero di protocollo 5618 del 10/04/2014, il Comune di Castelleone chiedeva parere all'A.S.L. – Provincia di Cremona, nonché all'Ordine dei Farmacisti della Provincia di Cremona in merito all'insediamento della terza farmacia in zona nord del Comune stesso. L'A.S.L. Cremona, a firma del Dott. Riccardo Bonotti ha espresso parere favorevole (prot. 5717 del 12/04/2014), mentre nella nota dell'Ordine dei Farmacisti non si rilevavano motivi di sospensione ovvero motivi ostativi;
- che con deliberazione della Giunta Comunale n. 50 del 16/05/2014 si provvedeva a comunicare alla Regione Lombardia, Direzione Generale Salute, la rideterminazione degli ambiti delle tre farmacie istituite nel territorio comunale di Castelleone;
- che con Comunicazione della Direzione Generale Salute della Regione Lombardia (prot. Comune di Castelleone 12286 del 4/09/2014), notificata per conoscenza all'ASL di Cremona, è stata avanzata al Comune di Castelleone un'offerta di prelazione della sede farmaceutica n. 3;
- che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 6/10/2014 il Comune di Castelleone deliberava di esercitare il diritto di prelazione della sede farmaceutica n. 3, di nuova istituzione;
- che il Comune di Castelleone, non potendo gestire direttamente la nuova farmacia, essendo privo delle necessarie figure professionali ed essendo impossibilitato ex lege ad assumere, ha espresso l'intenzione di procedere per l'attivazione della terza farmacia attraverso la concessione a terzi, ai sensi dell'art. 30 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., mediante l'espletamento di specifica gara (con procedura aperta), a cui tutti gli interessati potranno partecipare;

- che necessita al fine dell'espletamento della suddetta specifica gara definire una valutazione della concessione della terza sede farmaceutica;
- che il Comune di Castelleone mediante piattaforma Sintel ha invitato professionisti con competenze economiche al fine di espletare "Servizio di valutazione del valore di concessione della farmacia comunale";
- che con determina del Responsabile del Settore Lavori Pubblici, Ambiente, Edilizia, Urbanistica e SUAP n. 358 del 31/12/2015 (Allegato 1) ha nominato, quale esperto per la redazione di una relazione di stima, la sottoscritta Dott. Catia Rosa Sinelli.

Tutto ciò premesso

in adempimento dell'incarico ricevuto, la sottoscritta presenta la seguente relazione di stima della concessione, i criteri di valutazione seguiti e l'attestazione del valore ragionevolmente attribuibile.



§ 2. Oggetto dell'incarico

Come già rilevato in premessa, la sottoscritta ha assunto l'incarico di attribuire un valore ragionevole alla concessione della terza sede farmaceutica di nuova istituzione.

Si rileva da subito che la maggior criticità di valutazione risiede nel fatto di non disporre di una serie storica di bilanci della specifica concessione, essendo di nuova istituzione. La valorizzazione è stata eseguita prendendo a riferimento i dati regionali della spesa farmaceutica 2014 (Fonte Federfarma), nonché i dati relativi al volume d'affari ed al reddito 2011/2014 delle due farmacie private operanti nel Comune di Castelleone. Questi ultimi hanno consentito, quale benchmark, di testare la ragionevolezza del reddito presunto della concessione contestualizzato alla realtà territoriale in cui si va ad inserire la terza sede farmaceutica.

§ 3. La farmacia ed il relativo contesto di mercato

3.1 L'evoluzione normativa

La tutela della salute dei cittadini è un diritto sancito nella Costituzione Italiana e la legislazione della Repubblica Italiana, nell'ambito dell'attuazione di tale diritto, ha normato il servizio farmaceutico in quanto *di pubblico interesse*.

Le disposizioni normative che hanno prodotto significativi cambiamenti nella configurazione della “farmacia” latu sensu sono di seguito elencate:

- a) Legge 23 dicembre 1978 n. 833, norma con la quale si istituisce il Servizio Sanitario Nazionale, in cui si prevede, tra l'altro, che sia la farmacia pubblica che privata vengano analogamente regolamentate nel rapporto con il Sistema Sanitario Nazionale. Nello specifico si definisce che l'apertura di una farmacia sia soggetta ad autorizzazione dell'autorità sanitaria, nonché a parametri quantitativi in relazione al numero degli abitanti del comune in cui la sede farmaceutica deve essere aperta;
- b) Con l'emanazione della Legge 8 novembre 1991 n. 362, riguardante il riordino del settore farmaceutico, sono state introdotte due principali modifiche riguardanti la variazione della titolarità ed i criteri per definire la pianta organica. Nello specifico, per quest'ultimo aspetto il legislatore ha introdotto il c.d. criterio urbano, prevedendo una farmacia ogni 5.000 abitanti nei comuni o centri abitati con popolazione di 12.500 persone e una ogni 4.000 abitanti negli altri comuni con una concentrazione inferiore a 12.500;
- c) Decreto Legislativo n. 149/2005 (Decreto Storace) introduce la possibilità da parte delle farmacie di applicare uno sconto su tutti i farmaci senza obbligo di prescrizione (SOP), esclusi dai rimborsi del SSN, pari al 20% rispetto al prezzo stabilito sulla confezione, nonché la

possibilità di offrire al cliente-consumatore anche un farmaco generico che avesse al suo interno gli stessi principi attivi, ma ad un prezzo inferiore;

- d) Decreto Bersani del 4 luglio 2006 n. 233, convertito in L. 248/2006, una vera rivoluzione in quanto tale legge prevedeva la vendita dei farmaci di fascia C, quindi medicinali di automedicazione (OTC) e senza obbligo di prescrizione (SOP), anche all'interno di esercizi commerciali oppure nelle parafarmacie con la specifica presenza di un farmacista abilitato che però non deve essere titolare dell'esercizio. Il provvedimento ha liberalizzato la vendita dei farmaci di fascia C.

Ha introdotto, altresì, la possibilità di effettuare sconti sui farmaci di fascia C direttamente dal titolare della farmacia, della parafarmacia o dall'esercizio commerciale;

- e) Decreto Legge n. 1 del 24 gennaio 2012 ha introdotto diverse variazioni normative afferenti la regolamentazione delle farmacie. Si introduce, tra l'altro, il nuovo quorum, che prevede una farmacia ogni 3.300 abitanti ed, inoltre, viene prevista l'apertura di un'ulteriore farmacia per centri con popolazione maggiore di 3.300 abitanti, in tutti i comuni o centri abitati, purché la popolazione eccedente sia superiore al 50% del parametro stesso.

Si liberalizza anche l'orario di apertura e viene confermata la possibilità di vendere farmaci a carico del cittadino, anche nelle parafarmacie e nei corner della GDO, applicando i prezzi a discrezione del titolare.



Ai provvedimenti brevemente elencati nelle pagine precedenti che hanno portato alla liberalizzazione del settore, si susseguono ulteriori interventi legislativi, nel solco della nuova stagione della "Spending Review", con lo scopo precipuo di razionalizzare e ridurre la spesa sanitaria nazionali. Tali misure hanno inciso ulteriormente il sistema

farmacie, inducendo ulteriori cambiamenti del “*sistema aziendale della farmacia*”.

3.2 L’offerta della farmacia

L’offerta della farmacia può essere suddivisa in tre segmenti:

- i farmaci tout court;
- i prodotti parafarmaceutici;
- i servizi.

I FARMACI

I farmaci, che possono essere classificati secondo diversi criteri riferibili al tipo di produzione, alla destinazione, all’obbligatorietà o meno di ricetta ..., in base al criterio di prescrivibilità e rimborsabilità (concetti rilevanti per la valorizzazione in oggetto) sono catalogabili come segue:

criterio di prescrivibilità

- **Farmaci etici** a cui è riconosciuta una funzione terapeutica essenziale e sottoposti a registrazione presso il Ministero della Salute e venduti in farmacia;
- **Farmaci di automedicazione** che non richiedono la prescrizione medica per l’assunzione e sui quali può giocare un ruolo rilevante la consulenza del farmacista;



criterio di rimborsabilità

- **Farmaci di fascia A** medicinali che sono completamente a carico del SSN, possono essere prescritti dal medico di base con una ricetta medica e il cliente dovrà pagare soltanto un ammontare fisso per ricetta;
- **Farmaci di fascia C** farmaci integralmente a carico del cliente finale.

I PRODOTTI PARAFARMACEUTICI

L’offerta dei prodotti parafarmaceutici è divenuta sempre più ampia in quanto il valore della salute e benessere percepito ha indotto il cliente-consumatore a

ricercare prodotti specifici, il cui quid pluris è dato anche dalla competenza e disponibilità del farmacista. I segmenti compresi nel settore parafarmaceutico sono enunciabili in:

- **Cosmesi ed igiene:** la farmacia si sta adattando alle esigenze dei clienti con spazi e personale dedicato al settore della bellezza. I prodotti posti in vendita sono relativi alla cura della pelle in genere, per il viso e per il corpo, per le labbra, per gli occhisolari, prodotti per i capelli ed il cuoio capelluto;
- **Infanzia:** nello spazio farmacia si cerca fornire un'ampia gamma di prodotti che favoriscono la crescita del bambino, da prodotti specifici per l'alimentazione alla cosmesi;
- **Integratori alimentari:** prodotti che si utilizzano quali completamento necessario ad un regime alimentare povero di alimenti e nutrienti con lo scopo di favorire l'adeguato funzionamento al corpo; il segmento di vendita è in costante espansione;
- **Erboristeria e Omeopatia:** i prodotti omeopatici o erboristici possono essere venduti in farmacia in quanto vengono utilizzati per la cura di malattie, non sono invasivi e possono fornire effetti positivi sul corpo;
- **Alimenti per ciliaci:** in farmacia sempre più frequentemente sono allestiti reparti con ampio assortimento di alimenti specifici per coloro che soffrono di intolleranze alimentari;
- **Veterinari:** nella farmacia si può trovare una zona dedicata ai prodotti veterinari, dedicati alla salute e all'igiene dell'animale.

I SERVIZI

L'evolversi della normativa di settore ha introdotto la possibilità che in farmacia venissero offerti nuovi servizi. In particolare:

- **Assistenza domiciliare** per andare incontro alle esigenze di alcune particolari categorie di persone (ad esempio anziani) fornendo cure mediche e servizi socio assistenziali a domicilio con l'integrazione di



- diverse professionalità;
- **Prenotazione esami;**
 - **Prestazioni professionali infermieristiche e fisioterapiche;**
 - **Controllo del peso;**
 - **Misurazione pressione;**
 - **Autotest diagnostici** per conoscere in modo istantaneo il valore di glicemia, colesterolo, trigliceridi, emoglobina, acido urico e delle funzionalità del fegato senza recarsi presso strutture operative;
 - **Farmaco – vigilanza:** la farmacia diviene punto di raccolta di informazioni che emergono su reazioni sospette di farmaci.

3.3 Il mercato in cui opera l'impresa farmacia

Il mercato in cui opera l'impresa farmacia ha subito profondi cambiamenti indotti, da un lato dagli interventi normativi, dall'altro dall'evolversi degli stili di vita dei clienti, più vocati al "benessere".

La farmacia viene riconosciuta come luogo dove il cittadino si reca per cercare "salute", funge, quindi, da intermediario tra il cittadino e i medicinali: rappresenta, congiuntamente al medico di base, uno dei capisaldi ove si colloca il benessere dell'individuo. Tale concetto, come già evidenziato, si è evoluto nel tempo e, unitamente alla continua contrazione della spesa pubblica per farmaci, ha portato a modificare la qualità delle voci componenti il Conto Economico dell'impresa farmacia.

I fattori già illustrati, come i cambiamenti della normativa sulla distribuzione dei farmaci quali, l'eliminazione del prezzo al pubblico, la possibilità di trovare farmaci OTC e SOP in più canali, la farmacia come centro polifunzionale di servizi, la liberalizzazione, gli extra sconti sui farmaci equivalenti, la riduzione dei margini insieme alla maggior propensione al benessere hanno trasformato l'impresa farmacia ed il ruolo del farmacista.

L'effetto più tangibile è stata la maggior competitività del mercato e la



competenza professionale e manageriale del farmacista sono divenuti fattori strategici in relazione alla capacità di generare ricavi che sopperissero alla continua contrazione della spesa farmaceutica convenzionata netta.

Di seguito si riportano alcuni stralci dell'Opuscolo di Federfarma (Aprile 2015) sulla spesa farmaceutica in Italia.

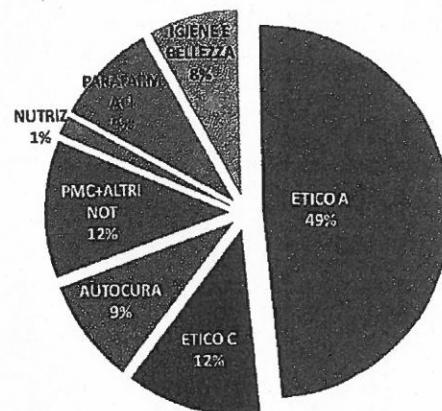
<<

IL MERCATO ITALIANO

Scomposizione mercato totale in farmacia 2014

SEGMENTAZIONE DEL MERCATO IN FARMACIA ANNO 2014						
ITALIA	QUANTITA'			VALORE PREZZO PUBBLICO		
	MERCATO (.000)	Quota Mercato %	Variaz. %/a	MERCATO (.000)	Quota Mercato %	Variaz. %/a
ETICO	1.558.774	61,91	0,81	15.045.987	60,56	-2,22
ETICO A	1.308.151	51,96	1,40	12.101.482	48,71	-2,29
ETICO C	248.982	9,88	-2,12	2.927.411	11,78	-1,88
AUTOCURA	277.582	11,03	-2,74	2.242.078	9,02	0,23
FARMACI AUTOMEDICAZ.	207.513	8,24	-1,87	1.640.763	6,60	1,63
FARMACI S.P.	70.089	2,78	-5,76	801.314	3,42	-3,41
PMC+ALTRI NOT	210.523	8,36	5,05	2.955.618	11,90	7,12
PMC	1.046	0,04	-2,31	6.873	0,03	-0,48
PRODOTTI OMEOPATICI	21.583	0,88	-2,40	255.834	1,03	-0,33
PROD. USO ERBORISTICO	12.674	0,50	1,59	172.537	0,69	3,27
ALTRI NOTIFICATI	175.220	6,86	6,36	2.520.274	10,14	8,24
NUTRIZ.	93.778	3,72	-5,24	426.496	1,72	-4,81
DIETETICI INFANZIA	32.651	1,30	-9,18	147.822	0,59	-7,80
DIMAGRANTI	3.893	0,16	-10,49	17.315	0,07	-16,24
ALTRI NUTRIZIONALI	57.134	2,27	-2,42	261.359	1,05	-2,37
PARAFARMACI	198.250	7,87	0,88	2.228.375	8,97	2,91
IGIENE E BELLEZZA	178.822	7,10	1,94	1.945.717	7,83	1,68
ACCESSORI	38.143	1,44	5,36	231.220	0,93	9,04
BAMBINI	18.271	0,73	-2,62	116.064	0,47	-5,34
BELLEZZA	55.662	2,37	1,80	685.994	3,07	1,44
IGIENE PERSONALE	64.746	2,57	1,46	811.839	2,46	0,93
TOTALE	2.617.728	100	0,59	24.845.281	100	-0,27

Italia (Migliaia di €):
24.845.281



Fonte Dati: IMS Health, Pharmatrend, MAT Dec 2014

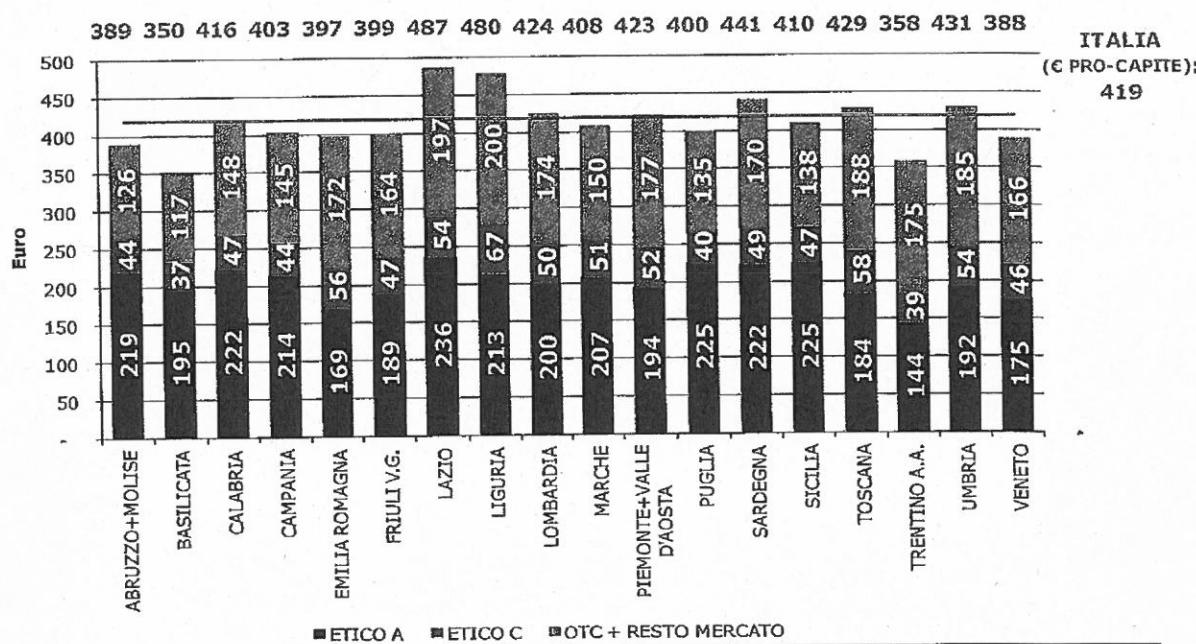
Notevolmente in controtendenza invece i prodotti notificati (OTC non registrati, soprattutto integratori) da diversi anni in continua crescita. Il 2014 non fa eccezione, poiché il comparto ha ottenuto un lusinghiero +5% in volumi. Si torna invece al rosso con i nutrizionali con una riduzione molto vistosa legato alla progressiva uscita di canale



(verso il mass market) specialmente dei prodotti per l'infanzia. Parafarmaci e prodotti di igiene e bellezza hanno un discreto andamento rispetto ai consumi 2013. Se l'analisi si sposta sui valori anziché sui consumi, i farmaci con obbligo di prescrizione mostrano dinamiche opposte; il comparto contribuisce per poco più del 60% alla composizione del giro d'affari e i segmenti che lo compongono mostrano tutti il segno negativo. I farmaci d'autocura superano appena la parità (+0,2%) e ormai valgono globalmente meno dei prodotti notificati, che con quasi 3 miliardi di vendite a valore e una crescita del 7,1% rappresentano senza dubbio il driver di crescita più importante. Problematica naturalmente la situazione dei dietetici vista l'evoluzione dei consumi, mentre i farmaci parafarmaci e cosmetici sono incoraggianti, con incrementi rispettivamente del 2,9% e dell'1,7%.



Valore Pro-capite (Prezzo Pubblico in Euro) Anno 2014



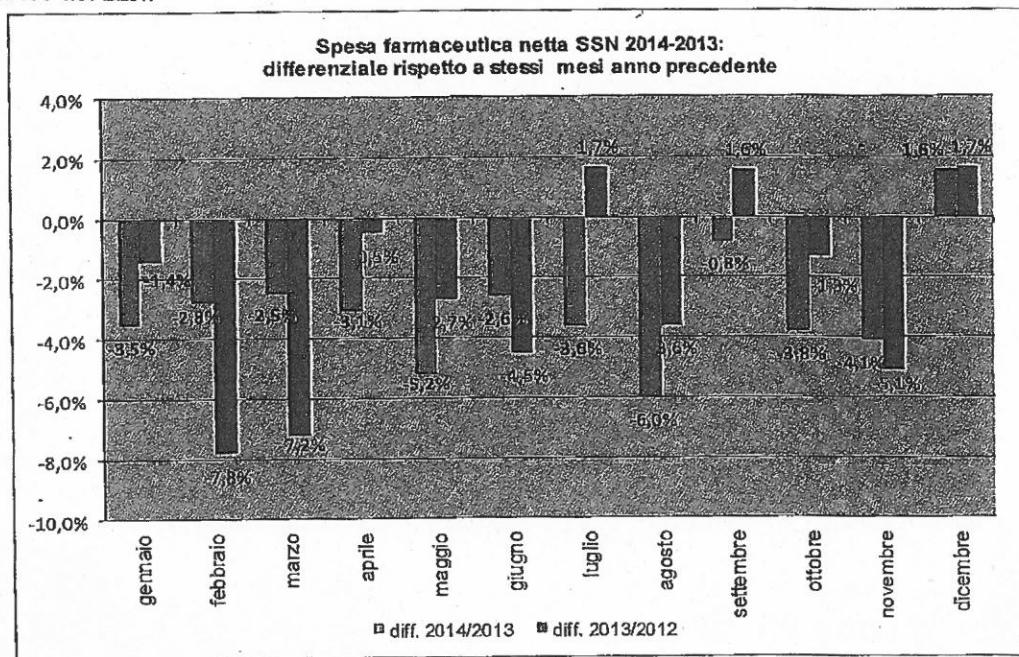
Fonte Dati: IMS Health, Pharmatrend, MAT Dec 2014

I dati divergenti tra andamenti a quantità e a valori si spiegano specialmente con l'andamento dei prezzi medi, che nel 2014 sono stati caratterizzati da un tasso deflazionario (-0,8%) e questa riduzione

è quasi esclusivamente da attribuire ai farmaci con ricetta, in crescita invece i prezzi dei farmaci d'autocura (+3,1%) e in generale di tutti i settori di libera vendita con l'eccezione dei prodotti di igiene e bellezza (-0,2%). La spesa pro capite in farmacia a livello nazionale supera di poco i 400 Euro. Liguria e Lazio si confermano gli outlier più significativi con una spesa pro capite decisamente superiore (>450€). Nessuna novità anche per le regioni più parche nella spesa, Basilicata e Trentino A.A. restano sotto i 350€ ad abitante sebbene le ragioni socio economiche di tale comportamento si possano immaginare diverse.

SPESA FARMACEUTICA CONVENZIONATA: I DATI NAZIONALI

La spesa farmaceutica convenzionata netta SSN, nel 2014, ha fatto registrare una diminuzione del -3,1% rispetto al 2013. Prosegue, quindi, il calo della spesa che nel 2013 (per il settimo anno consecutivo) era diminuita del -2,5%. Rallenta, invece, la tendenza all'aumento del numero delle ricette, cresciuto solo del +0,2%, mentre nel 2013 l'aumento era stato pari al +2,6%. Nel 2014 le ricette sono state oltre 609 milioni, pari mediamente a 10 ricette per ciascun cittadino. Le confezioni di medicinali erogate a carico del SSN sono state oltre 1 miliardo 121 milioni, con un aumento del +0,2% rispetto al 2013. Ogni cittadino italiano ha ritirato in farmacia in media 18,4 confezioni di medicinali a carico del SSN.



L'andamento della spesa nel 2014 è influenzato dal calo del valore medio netto delle ricette (-3,3%): vengono, cioè, erogati a carico del SSN farmaci di costo sempre più basso. Il calo del valore medio netto delle ricette dipende dal crescente impatto dei medicinali equivalenti a seguito della progressiva scadenza dei brevetti, alle trattenute imposte alle farmacie (vedi paragrafo seguente) e dalle misure applicate a livello regionale. Tra queste ultime, si segnalano l'appesantimento del ticket a carico dei cittadini e la distribuzione diretta di medicinali acquistati dalle ASL. Le farmacie continuano a dare un rilevante contributo al contenimento della spesa - oltre che con la diffusione degli equivalenti e la fornitura gratuita di tutti i dati sui farmaci SSN - con gli sconti per fasce di prezzo, che hanno prodotto nel 2014 un risparmio di circa 515 milioni di euro, ai quali vanno sommati circa 70 milioni di euro derivanti dalla quota dello 0,64% di cosiddetto pay-back, posto a carico delle farmacie a partire dal 1° marzo 2007 e sempre prorogato. A tali pesanti oneri si è aggiunta, dal 31 luglio 2010, la trattenuta dell'1,82% sulla spesa farmaceutica, aumentata, da luglio 2012, al 2,25%. Tale trattenuta aggiuntiva ha comportato, per le farmacie, un onere quantificabile, nel 2014, in oltre 197 milioni di euro. Complessivamente, quindi, il contributo diretto delle farmacie al contenimento della spesa, nel 2013, è stata di oltre 780 milioni di euro.



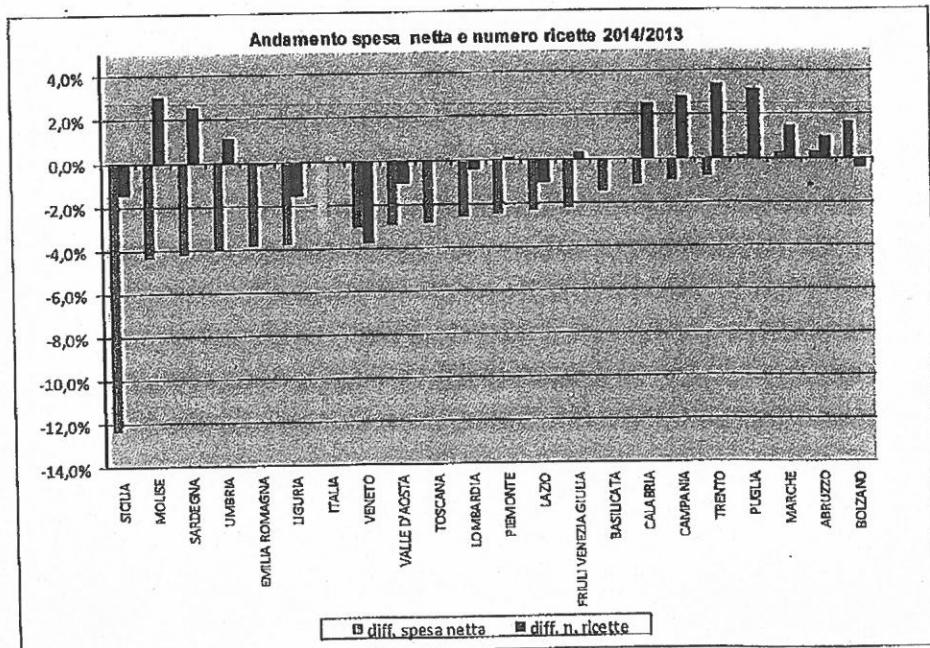
Fascia di prezzo €	farmacie urbane e rurali non sussidiate		farmacie rurali sussidiate	
	fatturato SSN > 258.228,45 €	fatturato SSN < 258.228,45 €	con fatturato superiore a 387.342,67 €	con fatturato inferiore a 387.342,67 €
da 0 a 25,82	3,75+2,25%	1,5%	3,75%+2,25%	aliquota fissa 1,5%
da 25,83 a 51,65	6%+2,25%	2,4%	6%+2,25%	aliquota fissa 1,5%
da 51,66 a 103,28	9%+2,25%	3,6%	9%+2,25%	aliquota fissa 1,5%
da 103,29 a 154,94	12,5%+2,25%	5%	12,5%+2,25%	aliquota fissa 1,5%
oltre 154,94	19%+2,25%	7,6%	19%+2,25%	aliquota fissa 1,5%

Tabella n. 1

Trattenute a carico delle farmacie

È bene ricordare che lo sconto a carico delle farmacie ha un carattere progressivo in

quanto aumenta all'aumentare del prezzo del farmaco, facendo sì che i margini reali della farmacia siano regressivi rispetto al prezzo. Le farmacie rurali sussidiate e le piccole farmacie a basso fatturato SSN godono di una riduzione dello sconto dovuto al SSN (vedi tabella n. 1). L'incidenza sulla spesa lorda delle quote di partecipazione a carico dei cittadini è passata dal 12,9% di dicembre 2013 al 13,6% di dicembre 2014 a seguito degli interventi regionali sui ticket e del crescente ricorso dei cittadini ai medicinali di marca più costosi, con conseguente pagamento della differenza di prezzo rispetto all'equivalente di prezzo più basso, a causa delle polemiche sull'efficacia dei medicinali generici e sulla sostituzione da parte del farmacista con un equivalente tra quelli di prezzo più basso, che creano diffidenza nei cittadini. Nelle Regioni con ticket più incisivo le quote di partecipazione hanno un'incidenza sulla spesa lorda tra l'11,3% e il 17,4%. Complessivamente i cittadini hanno pagato oltre un miliardo e 469 milioni di ticket sui farmaci, di cui più del 63% (dato AIFA) dovuto alla differenza di prezzo rispetto al farmaco equivalente meno costoso. Il grafico che segue pone in correlazione, Regione per Regione, l'andamento della spesa netta e del numero delle ricette nel 2014 rispetto al 2013. Il calo della spesa convenzionata netta è particolarmente evidente in Sicilia (-12,3%), seguono Molise (-4,3%) e Sardegna (-4,3%), Umbria (-4%).



3.4 Il territorio del Comune di Castelleone

Nel Comune di Castelleone risiedono circa 9.600 abitanti, attualmente serviti da due farmacie private:

- Farmacia Pesadori di Piantelli Maurizio, sita in Via Solferino n. 5;
- Farmacia Chiodo Carlo, sita in Via Roma n. 43.

L'ente Comune di Castelleone al fine di offrire un ulteriore punto vendita che coprisse la zona nord del territorio ha esercitato il diritto di prelazione sulla terza sede farmaceutica, la cui valutazione è oggetto della presente perizia.

In base alla documentazione allegata all'Avviso Pubblico Prot. 18343, inerente l'indagine esplorativa per la ricerca dell'immobile ove ubicare la terza sede farmaceutica, il bacino potenziale di tale farmacia si attesterebbe nell'intorno di n. 3.283 abitanti, circa un terzo della popolazione totale.

Si allega (Allegato 2) la piantina del Comune di Castelleone, ove è indicata la zona di ubicazione prevista per la terza sede farmaceutica, in base ad un'indagine esplorativa preventiva effettuata dal Comune stesso.

§ 4. Il criterio di valutazione

L'estensore della presente valutazione intende illustrare la scelta del metodo di valutazione utilizzato per valorizzare un'azienda o, come nella fattispecie, una concessione atta a produrre reddito.

I metodi di valutazione possono essere divisi in quattro categorie:

- Metodi analitici basati su valori – flusso, di tipo reddituale o di tipo finanziario;
- Metodi analitici basati su valori stock, di tipo patrimoniale semplice o complesso;
- Metodi analitici c.d. misti patrimoniali-reddittuali con stima autonoma del Goodwill o Badwill;
- Metodi sintetici basati sui valori di mercato.

La scelta del metodo da parte del valutatore è indirizzata dagli elementi qualitativi e quantitativi tipici dell'oggetto di valutazione, che consentano di identificare un dato numerico che esprima ragionevolmente il valore.

Dovendo valutare una concessione ventennale relativa alla nuova sede farmaceutica in Castelleone, senza disporre di bilanci specifici della concessione, la sottoscritta ha scartato tutti i metodi patrimoniali, i metodi misti, nonché di mercato orientandosi sui metodi basati su valori flusso e nello specifico di tipo reddituale.

La scelta si è orientata sul metodo sintetico reddituale.

4.1 Il metodo sintetico reddituale

4.1.1 L'algoritmo di calcolo

In base al metodo in oggetto si andrà a valorizzare l'andamento economico prospettico della concessione della terza sede farmaceutica, basandosi sulla formula della attualizzazione di una rendita annua prospettica (pari al reddito atteso medio-normale) con durata limitata nel tempo. Il fattore n è determinato sulla base della durata della concessione, prevista di 20 anni, concessione che costituisce il presupposto per la futura redditività derivante dalla gestione della farmacia.

Formula:

$$V=R \cdot a - n|i$$

V = valore della concessione

R = reddito medio prospettico

i = tasso di attualizzazione

n = durata della concessione



4.1.2 La determinazione del reddito medio prospettico

Per definire il Reddito Medio prospettico (R) sono stati acquisiti i dati statistici forniti da Federfarma sulla spesa farmaceutica media pro capite in Italia e, specificatamente, in Regione Lombardia. Tali grandezze sono state utilizzate per definire un volume annuale presunto di ricavi, confrontato con i dati 2011/2014 delle due farmacie private, benchmark del territorio.

Definito il ricavo, si sono ipotizzati i principali costi da sostenersi, quali acquisto

merce, spese del personale, affitto, utenze interessi per sostenere il finanziamento iniziale dell'attività.

Dall'elaborazione della simulazione si è definito un reddito presunto, che è stato a sua volta confrontato con i dati dei due operatori esistenti sul territorio al fine di testare la ragionevolezza.

Nella costruzione del Conto Economico si è ipotizzata la gestione a mezzo ditta individuale.

Ricavo presunto

Spesa pro capite Lombardia € 424

N. abitanti zona nord di Castelleone 3.289

Volume potenziale € 424 x 3.289 = € 1.394.536 Arrotondato ad € 1.366.000,00, considerando una riduzione forfettaria prudenziale del 2% circa.



Costi

Costo acquisto merce In base alle valutazioni sui margini di remunerazione delle farmacie (atti convegno Utifar Roma) si ipotizza un costo di acquisto complessivo dei prodotti (farmaci, parafarmaci) di circa € 1.000.000,00.

Affitto Il Comune di Castelleone ha già individuato un immobile sito in un centro commerciale con una superficie di circa 200 mq, che consentirebbe alla terza sede farmaceutica di sviluppare anche eventuali servizi.

Costo medio annuo al mq. € 60,00

Costo complessivo affitto € 60,00 x 200 = 12.000,00

Personale Si ipotizza la presenza di 3 dipendenti al costo complessivo di € 60.000,00 codauno.

Utenze e spese condominiali Si ipotizza un costo complessivo di € 15.000,00.

Consulenze diverse, tenuta paghe e contabilità Si ipotizza un costo complessivo di € 30.000,00.

Ammortamenti In base ad alcune indagini esplorative già eseguite dal Comune di

Castelleone, si ritiene ragionevole ipotizzare un investimento iniziale di € 180.000,00/€ 200.000,00. Si ipotizza una percentuale di ammortamento forfettaria del 10%. Quota di ammortamento annuale pari ad € 20.000,00.

Interessi passivi Si ipotizza un finanziamento iniziale di € 500.000,00 da rimborsare in 15 anni.

Si è condotta una simulazione prevedendo in primis l'applicazione del tasso fisso del 4,5% ed in seconda ipotesi il tasso fisso del 6% allo scopo di disporre di un dato sul costo medio del finanziamento in termini di interessi ragionevole, non potendo valutare l'incidenza dal fattore rating del potenziale finanziato.

L'ammontare degli interessi annui nella prima ipotesi si attesta nell'intorno di € 12.000,00, mentre per la seconda opzione € 16.700,00.

Il dato medio che si prende in considerazione ai fini della simulazione è di € 14.000,00.

Oneri diversi di gestione Si considera prudenzialmente circa un 2,2% del fatturato di costi ulteriori non identificabili. L'ammontare viene definito in € 30.000,00 (importo arrotondato).

Reddito presunto:

Ricavo	€ 1.366.000,00
Acquisto merce	-€ 1.000.000,00
Affitto	-€ 12.000,00
Personale	-€ 180.000,00
Utenze	-€ 15.000,00
Consulenze diverse	-€ 30.000,00
Ammortamenti	-€ 20.000,00
Interessi passivi	-€ 14.000,00
Oneri diversi	-€ 30.000,00
Totale Costi	-€ 1.301.000,00
Reddito	€ 65.000,00



Il reddito presunto viene identificato, in base alle ipotesi fatte, in € 65.000,00.

Il dato appare ragionevole anche in relazione ai benchmark territoriali, come identificati in precedenza.

Posto che il reddito medio delle due farmacie nel quadriennio 2011-2014 si attesta nell'intorno di € 120.000,00/€ 130.000,00 ed ipotizzando l'impatto della presenza sul territorio della terza farmacia, nonché considerando il vantaggio di cui godono attualmente gli operatori privati, radicalizzati sul territorio, il dato reddituale presunto identificato in € 65.000,00 appare ragionevole e prudenziale.

4.1.3 La determinazione del tasso di attualizzazione

Il tasso di attualizzazione esprime il rapporto tra il reddito e capitale che si considera adeguato e conveniente per l'investimento nell'impresa.

Il tasso di attualizzazione contempla, in aggiunta al rendimento delle attività prive di rischio, un premio per l'investimento in attività d'impresa, che si caratterizza per un rischio intrinseco ed un rischio di mercato.

Il tasso di rendimento del capitale atteso, convenzionalmente nelle formule indicato con Ke, si determina secondo il Capital Asset Pricing Method (CAPM) ed è la sommatoria di due addendi: il tasso sulle attività prive di rischio (Rf) e un premio per il rischio di mercato (Rm-Rf) moltiplicato per la rischiosità specifica dell'impresa (Beta).

La formulazione:

$$Ke = \{Rf + Beta * (Rm - Rf)\}$$

Il tasso di attualizzazione deve essere depurato dall'inflazione (I).

$$i = Ke - I$$



Rf è il tasso di rendimento offerto da titoli di Stato di Paesi sicuramente solvibili.

I tassi che vengono utilizzati sono identificati in quelli a medio-lungo termine, derivanti da serie storiche ed, in quanto tali, più significativi, eliminando

l'influenza del dato puntuale.

Valutando un'impresa italiana, quale Rf si utilizza il tasso nominale a lungo termine dei titoli di Stato italiani.

Il tasso RF per le attività prive di rischio è stimato nel 2%, il tasso lordo medio dei Buoni del Tesoro Poliennali sull'orizzonte temporale di quindici anni, il dato prossimo al periodo della durata (20 anni) della concessione oggetto di valutazione. I dati dei rendimenti medi sono stati desunti dalle statistiche 2015 pubblicate dal MEF - Dipartimento del Tesoro (Allegato 3).

Il premio per il rischio di mercato viene stimato, altresì, sulla base del rendimento medio delle azioni quotate nei mercati regolamentati, utilizzando serie storiche di lungo periodo. Il dato del rendimento reale medio delle azioni quotate, informazione acquisita da *Analisi sui rendimenti dei mercati azionari nel lungo periodo* – Fonte Assogestioni, si attesta nell'intorno del 4%.

Posto che la concessione viene valutata per un'attività non quotata, che non dispone di un fattore Beta specifico, si ritiene opportuno prendere a riferimento un Beta pari a 1.

Alla luce di quanto esposto:

Rf = 2% (Fonte: Tassi di titoli di Stato MEF – Dipartimento del Tesoro)

Rm – Rf = 4% - 2% = 2%

Beta= 1

I = tasso di inflazione Indice Istat Novembre 2015 0% (G.U.R.I. 302 del 30/12/2015)

$$Ke = 2\% + 1 * 2\% = 4\%$$



4.1.4 La valutazione della concessione della terza sede farmaceutica di Castelleone

Il valore della concessione della terza sede farmaceutica in Castelleone, con tutte

le premesse illustrate, è quindi stimato con il Metodo Reddituale della rendita annua posticipata con durata limitata del tempo come segue:

V=R a- n̄i ove

V= Valore della concessione

R= Reddito medio prospettico annuo = € 65.000,00

i= tasso di attualizzazione 4%

a- n̄i = coefficiente di attualizzazione della rendita (su 20 anni) **13,59**

$$V = 65.000,00 * 13,59 = € 883.350,00$$

§ 5. Conclusione

La sottoscritta Catia Rosa Sinelli, per tutto quanto sopra premesso ed illustrato, attesta che il valore della concessione ventennale della terza sede farmaceutica in Castelleone può essere ragionevolmente considerato pari a 800.000,00= (ottocentomila/00).

La valutazione di cui sopra rappresenta la conclusione finale cui è pervenuto il sottoscritto perito con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Cremona, lì 13 Gennaio 2016



ALLEGATI

Allegato 1



Comune di Castelleone

Provincia di Cremona

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SETTORE

LAVORI PUBBLICI, AMBIENTE, EDILIZIA, URBANISTICA E SUAP

Numero	Data
358	31-12-2015

OGGETTO: AFFIDAMENTO ALLA DOTT.SSA CATIA ROSA SINELLI DI CREMONA DI INCARICO PER SERVIZI DI VALUTAZIONE DEL VALORE DI CONCESSIONE DELLA FARMACIA COMUNALE, DI NUOVA ISTITUZIONE , CHE IL COMUNE DI CASTELLEONE INTENDE DARE IN CONCESSIONE A TERZI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.LGS. 163/2006 E S.M.I. – CODICE CIG: N. ZE517C5276

OGGETTO: AFFIDAMENTO ALLA DOTT.SSA CATIA ROSA SINELLI DI CREMONA DI INCARICO PER SERVIZI DI VALUTAZIONE DEL VALORE DI CONCESSIONE DELLA FARMACIA COMUNALE, DI NUOVA ISTITUZIONE , CHE IL COMUNE DI CASTELLEONE INTENDE DARE IN CONCESSIONE A TERZI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.LGS. 163/2006 E S.M.I. – CODICE CIG: N. ZE517C5276

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE
LAVORI PUBBLICI, AMBIENTE, EDILIZIA, URBANISTICA E SUAP**

Visto il decreto del Sindaco N. 03 in data 05/01/2015, con il quale sono state affidate al sottoscritto le responsabilità del Settore N. 3 "Lavori Pubblici – Ambiente – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico Attività Produttive";

Dato atto che il responsabile del procedimento per la presente determinazione è il sottoscritto Responsabile di Settore;

Richiamata la delibera di Consiglio Comunale N. 29 in data 08 luglio 2015, esecutiva ai sensi di legge, con la quale si è approvato il bilancio di previsione 2015, la relazione previsionale e programmatica 2015/2017 e il bilancio pluriennale 2015/2017;

Atteso che con delibera di Giunta Comunale N. 67 in data 11 luglio 2015, dichiarata immediatamente eseguibile, si è provveduto all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione – P.E.G. finanziario 2015;

Visti i contenuti:

- a) della deliberazione di Giunta Comunale N. 90 del 6/12/2013 inerenti l'istituzione di una terza sede farmaceutica in Castelleone;
- b) della deliberazione di Giunta Comunale N. 50 del 16/5/2014 con la quale il Comune ha proposto alla Giunta Regionale di modificare gli ambiti territoriali per le tre sedi farmaceutiche, ai sensi del combinato disposto dell'art. 1, comma 3 e dell'art. 2, comma 1 della L. 2 aprile 1968, n. 475, novellato dall'art. 11, comma 1 del D.L. 1/2012;
- c) della deliberazione di Consiglio Comunale N. 46 del 06/10/2014, con cui a seguito della nota regionale prot. N. 12286 del 04/09/2014, si deliberava:
 - di esercitare il diritto di prelazione della sede farmaceutica n. 3 (tre), di nuova istituzione offerto dalla Regione Lombardia – Direzione Generale Salute, con la lettera sopra richiamata;
 - di trasmettere copia della deliberazione stessa alla Regione Lombardia - Direzione Generale Salute e all'Azienda Sanitaria Locale di Cremona;
 - di conferire atto di indirizzo alla Giunta Comunale perché la procedura di concessione a terzi del servizio preveda, in conformità alla giurisprudenza TAR Lombardia – Sezione di Brescia, obblighi di servizio pubblico idonei a permettere il controllo costante sull'attività del gestore e la garanzia di standard adeguati a tutela dei cittadini;
- d) della deliberazione di Giunta Comunale N. 91 del 23/09/2015 relativi agli indirizzi

dell'amministrazione per l'avvio del procedimento atto all'attivazione della terza sede farmaceutica istituita con deliberazione della Giunta Comunale n. 90/2013;

Preso atto, stante l'urgenza di indire l'espletamento di specifica gara pubblica, di determinare il valore di concessione della terza farmacia comunale (di nuova istituzione) che il Comune di Castelleone intende dare in concessione a terzi ai sensi dell'art.30 del D.Lgs.163/2006 e s.m.i.,

Riscontrato che all'interno dell'ente non sussistono soggetti con specifiche professionalità per la determinazione del suddetto valore;

Riscontrata la conseguente necessità di procedere all'affidamento all'esterno dell'ente, mediante specifica professionalità, dell'incarico inerente l'espletamento del servizio di valutazione di che trattasi,

Considerato che in Consip e in ARCA non sussistono attive convenzioni per la fornitura del suddetto servizio;

Visto il vigente "Regolamento comunale per i lavori, le forniture ed i servizi in economia" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°25 del 17/04/2007 ed in particolare l'art. 13, nonché l'art. 125 delc D-Lgs- 163/2006 e succ. modificazioni che consentono di trattare direttamente con un unico interlocutore per importi quali quello determinato a base di gara di € 6.000,00 (oneri contributivi ed IVA esclusi);

Dato atto che si è ritenuto opportuno, previa verifica informale di disponibilità ad espletare l'incarico entro il termine del 20 gennaio 2016, procedere ad esperire una richiesta d'offerta tramite la piattaforma della Regione Lombardia denominata SINTEL;

Preso atto che è stata avviata la suddetta procedura di negoziazione tramite la piattaforma sopra indicata e che nei termini indicati è pervenuta l'offerta della Dott.ssa Catia Rosa Sinelli di Cremona con sede in Via S. Rocco n.15 e Partita IVA 01175130192, come risulta anche dal report di procedura conservato agli atti; che ha dichiarato di accettare termini e condizioni previste;

Visto che il suddetto professionista, ha offerto un importo complessivo per il servizio da fornire di € 5.700,00 (oneri contributivi ed IVA esclusi);

Quantificato l'importo totale del servizio da affidare in € 7.232,16 (oneri contributivi ed IVA compresi);

Ritenuto pertanto opportuno affidare alla Dott.ssa Catia Rosa Sinelli di Cremona con sede in Via S. Rocco n.15 e Partita IVA 01175130192,, l'espletamento del servizio di che trattasi per un importo di € 5.700,00 oltre ad oneri contributivi ed IVA come per legge, e, così per un totale complessivo di €. 7.232,16;

Dato atto che la spesa complessiva di € 7.232,16 trova adeguata copertura nell'ambito dell'importo di cui all'intervento 101060300 Capitolo 3050 del Bilancio 2015, dotato di idonea disponibilità;

Dato atto che il codice CIG assegnato è il seguente: N. **ZE517C5276**;

Ritenuto, ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari, di dare precise indicazioni in ordine a quanto prescritto dalla Legge 136/2010;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, N. 267;

Visto il Regolamento di contabilità del Comune;

Accertata la propria competenza in merito all'adozione dell'impegno di spesa di cui alla presente determinazione;

D E T E R M I N A

- 1) di procedere, per i motivi di cui in premessa, all'affidamento dell'incarico per l'espletamento del servizio di valutazione in premessa richiamato alla Dott.ssa Catia Rosa Sinelli di Cremona con sede in Via S. Rocco n.15 e Partita IVA 01175130192, per un importo di € 5.700,00 oltre ad oneri contributivi ed IVA come per legge, e, così per un totale complessivo di €. 7.232,16;
- 2) di assumere l'impegno di spesa di €. 7.232,16 a favore della Dott.ssa Catia Rosa Sinelli all'intervento 101060300 Capitolo 3050 del Bilancio 2015, dotato di idonea disponibilità;
- 3) di dare atto che il codice CIG assegnato è il seguente: N. **ZE517C5276**;
- 4) di stabilire che la suddetta professionista si assumerà gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla L.13/08/2010 n°136 relativi ai servizi di cui in oggetto;
- 5) di dare atto che la stessa dovrà comunicare gli estremi identificativi del conto corrente dedicato nonché le generalità ed il codice fiscale delle persone delegate ad operare su di essi, così come previsto dall'art. 3 della citata L. 136/2010 e successive modifiche ed integrazioni;
- 6) di comunicare ai sensi dell'art. 191 del Decreto Legislativo 267/2000 gli estremi della presente ai soggetti interessati.
- 7) di dare atto, altresì, che i dati contenuti nel presente provvedimento saranno pubblicati nella sezione "Trasparenza, valutazione e merito" sul sito istituzionale secondo quanto previsto dagli articoli 26 e 27 del Decreto Legislativo N. 33/2013;

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE
LAVORI PUBBLICI, AMBIENTE, EDILIZIA,
URBANISTICA E SUAP
MAGARINI IVANO**

VISTO CONTABILE

Si attesta la regolarità contabile e la copertura finanziaria della determinazione di cui all'oggetto ai sensi dell'art. 151, comma 4°, del T. U. approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Impegni di spesa:

IMPEGNI DI SPESA

IMPEGNO	ES.	CAP.	IMPORTO
1989	2015	3050	7.232,16

Castelleone, 31-12-2015

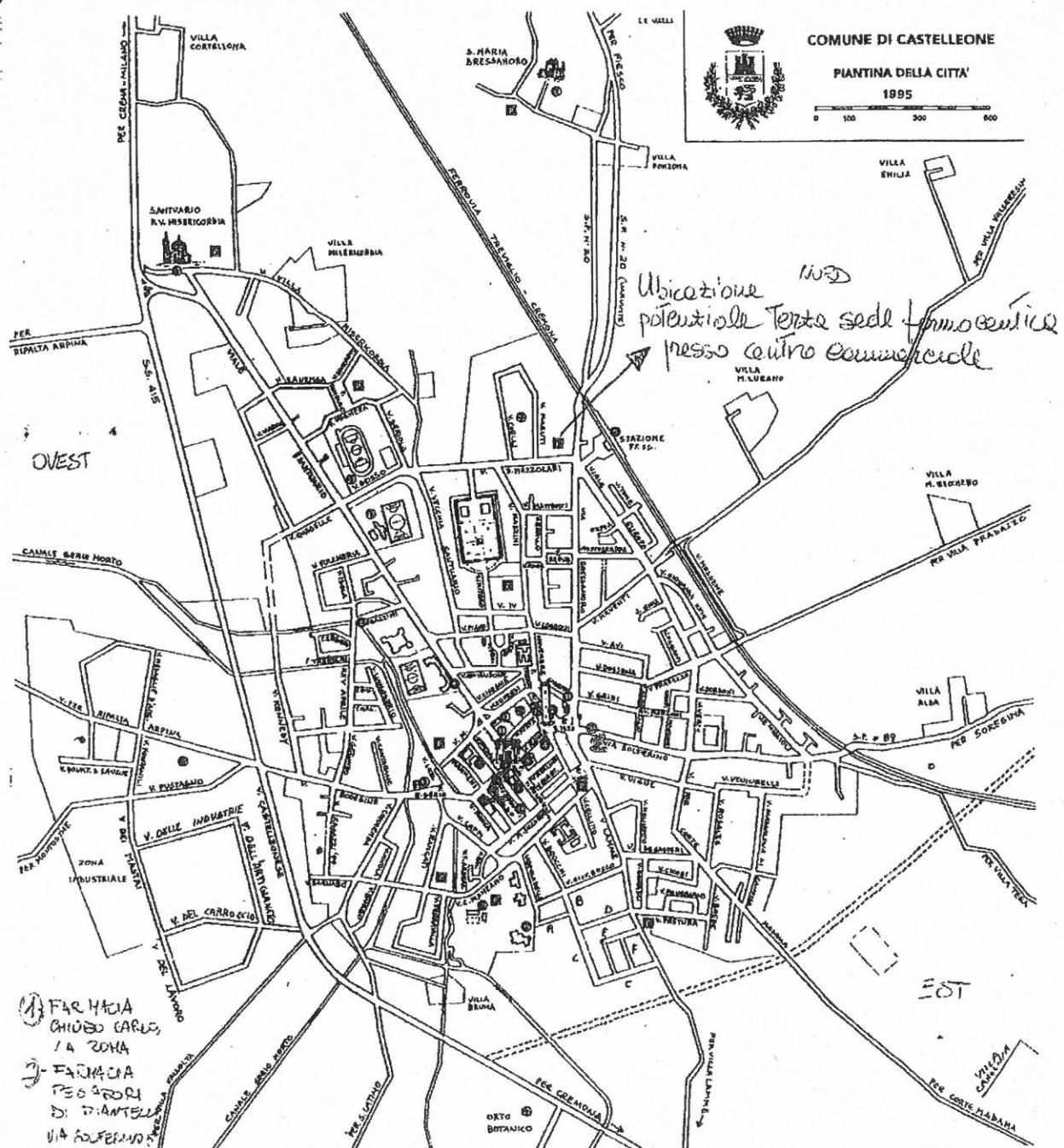
IL RESPONSABILE DEL SETTORE
ECONOMICO FINANZIARIO
ZUCCHI SAVERIA MARIA TERESA

Copia del presente provvedimento è inviata al Sindaco del Comune di Castelleone, all'Assessore competente, al Segretario Comunale, ed è pubblicata all'albo pretorio per quindici giorni consecutivi dal _____.

Castelleone,

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
AMMINISTRATIVO, AFFARI GENERALI, SPORT E CULTURA
VALCARENghi MARIA ROSA

Allegato 2



Legend

- 1 Municipio
 - 2 Torre Isso
 - 3 Arco del Vaghera e portici
 - 4 Ufficio Postale
 - 5 Stazione ferroviaria
 - 6 Caserma Carabinieri

- A) via Salvago Brusenghi
 B) via Bonderi
 C) via Cremona
 D) via Felisari
 E) via Mons. Ferrari
 F) via Ponchielli

7 Ospedale
 Croce Verde
 Distretto Sanitario
 8 Cinema Teatro Granario
 9 Chiesa Parrocchiale
 10 Chiesa del Presepio
 11 Chiesa di S. Giuseppe
 12 Chiesa della SS. Trinità
 13 Chiesa di S. Rocco
 14 Chiesa di S. Maria in Bressanoro
 15 Santuario della Beata Vergine della Misericordia
 16 Biblioteca e Museo Civico
 17 Sede Pro-Loco
 Mostra Mercato Piccolo Antiquariato
 Vigili Urbani

- 18 AzIenda Municipalizzata (acqua-gas-metano)
 - 19 Casa di Riposo
 - 20 Piscina Comunale
 - Piazza diventamenti
 - 21 Giardini Ortì di S. Chiara
 - 22 Giardini Pubblici
 - 23 Palazzetto dello Sport
 - 24 Campo sportivo
 - 25 Zona industriale
 - 26 Zona artigianale
 - 27 Ortì botanico
 - Parcheggio

Allegato 3

Principali tassi di interesse

ANNO 2015

Titoli di Stato	
Tasso medio di interesse dei titoli di Stato	0,70%
B.T.P. 10 anni	
Tasso medio di interesse dei titoli decennali del Tesoro	1,70%
BOT 12 mesi	
Tasso nominale minimo	-0,030%
Tasso nominale massimo	0,243%
Rendimento medio ponderato annuale	0,072%

Dettaglio 2015

Tipologia Titoli	Totale Importo Assegnato (mln. €)	Rendimento medio ponderato
BOT 6m	80.956	0,052%
BOT 12m	83.174	0,072%
TOTALE BOT	164.130	0,062%
CTZ 2a	27.388	0,168%
BTP ITALIA	9.379	1,10%
BTP 3a	28.924	0,34%
BTP 5a	33.729	0,73%
BTP 7a	31.340	1,23%
BTP 10a	39.049	1,70%
BTP 15a	15.629	2,03%
BTP 30a	13.241	3,04%
TOTALE BTP <i>on the run</i>	161.911	1,31%
Btp vita residua tra 11 e 15 anni	1.500	1,64%
Btp vita residua tra 20 e 25 anni	1.150	2,67%
TOTALE BTP <i>off the run</i>	2.650	2,09%
TOTALE BTP	164.561	1,32%
BTP 5Ei	692	0,55%
BTP 10Ei	2.901	1,65%
BTP 15Ei	6.872	2,01%
BTP 30Ei	562	2,86%
BtpEi <i>off the run</i>	2.069	1,20%
TOTALE BTP<i>Ei</i>	13.097	1,76%
CCTeu	27.503	0,76%
TOTALE GENERALE	406.057	0,70%

In questa tavola non sono compresi gli importi assegnati tramite concambio