



STUDIO INTERDONATO & ASSOCIATI

Spett.le
Comune di SAN DONÀ
Piazza Indipendenza, 13
30027 San Donà VE

Oggetto: Relazione tecnico-economica relativa alla concessione di una farmacia comunale di nuova istituzione nel comune di San Donà

1. **Premessa**

Il Comune di San Donà, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 29 aprile 2010, ha provveduto all'esercizio del diritto di prelazione sull'assunzione della gestione della nuova sede farmaceutica n. 10 nel Comune di San Donà.

Con deliberazione n. 130 del 29 dicembre 2016, il Consiglio Comunale ha approvato l'affidamento in concessione del servizio a soggetti privati, individuati mediante procedura competitiva ad evidenza pubblica, statuendo che la concessione abbia durata massima ventennale e che il corrispettivo venga erogato mediante un canone una tantum iniziale e successivamente mediante canoni annuali.

Al sottoscritto perito è stato quindi chiesto di redigere una *“perizia, di un canone a base di gara (composto da un’iniziale una tantum e successivamente annuo), commisurato sia alla durata suindicata [20 anni n.d.e.], sia agli oneri di assunzione da parte del soggetto concessionario degli investimenti iniziali, in considerazione del*

perseguimento dell'equilibrio economico finanziario da assicurare al soggetto individuato come gestore degli investimenti e della connessa gestione della seconda farmacia comunale all'interno del perimetro assegnato secondo la normativa vigente'.

Il sottoscritto ha richiesto in data 16 giugno u.s. alcuni dati (alcuni di pronta disponibilità del Comune, come l'ubicazione dell'istituenda farmacia, l'ubicazione delle farmacie esistenti sul territorio comunale, nonché degli ambulatori medici, la composizione della popolazione sandonatese; altri da richiedere all'ULSS, come ad esempio la spesa farmaceutica lorda e netta dell'ultimo triennio) utili e necessari per effettuare la valutazione in oggetto.

Il sottoscritto, avendo ricevuto in data 16 novembre u.s. gli ultimi dati richiesti, può quindi elaborare la perizia di stima richiesta.

2. Il quadro normativo

Com'è noto, il settore farmaceutico negli ultimi anni è stato interessato da interventi normativi volti sia ad incrementare il numero delle farmacie, sia al contenimento del prezzo dei farmaci distribuiti dal servizio sanitario nazionale, anche mediante l'ampliamento e il potenziamento dei canali di distribuzione alternativi, la continua sostituzione di medicinali brevettati con quelli cosiddetti equivalenti di importo inferiore ai primi.

Ciò ha già portato ad una riduzione dei fatturati e della redditività delle farmacie ed in più di qualche caso addirittura al fallimento di imprese che, sino a pochi anni fa, operavano in un settore ritenuto di sicura elevata redditività.

Invero, tale settore, storicamente regolato dalla L. 475/1968, è stato fortemente modificato a seguito dell'emanazione nel dicembre 2011 del D.L. n.201 (decreto Salva Italia), conv. in legge n. 214 del 22/12/2011.

Tale decreto (art. 32) è intervenuto sulla disciplina della vendita di farmaci, prevedendo che i farmaci con ricetta restino esclusiva delle farmacie, compresi quelli di fascia C. I farmaci a libera vendita sono individuati dal ministero della Salute e l'AIFA (Agenzia Italiana del Farmaco) mediante un elenco dei farmaci di fascia C, periodicamente aggiornabile, dove sono compresi i farmaci per i quali permane l'obbligo della ricetta e che, quindi, possono essere venduti solo nelle farmacie.

Sul punto, si rammenta che i ricorsi proposti dalle parafarmacie sono stati respinti dal Giudice amministrativo e che anche la Corte Costituzionale (sent. n. 216/2014) ha dichiarato non fondata l'eccezione di costituzionalità sollevata dai ricorrenti.

Il Giudice delle Leggi, recentemente (sent. n. 66/2017), ha inoltre dichiarato illegittima la Legge regionale Piemonte n. 11/2016, la quale consentiva alle parafarmacie l'effettuazione di ulteriori servizi (nel caso di specie, tramite l'installazione di apparecchi per l'autodiagnostica).

Il decreto Salva Italia è intervenuto, altresì, sulla liberalizzazione dei prezzi di alcuni farmaci e prodotti pagati direttamente dal cliente.

Particolarmente innovativo è stato l'art. 11 comma 1 del D.L. n. 1/2012 (decreto liberalizzazioni), intitolato "*Potenziamento del servizio di distribuzione farmaceutica, accesso alla titolarità delle farmacie, modifica alla disciplina della somministrazione dei farmaci e altre disposizioni in materia sanitaria*", convertito con legge n. 27 del 24/3/2012, che ha disciplinato l'incremento del numero delle farmacie presenti sul territorio nazionale, modificando i commi 2 e 3 dell'art. 1 della l. n. 475/1968, che prevedeva una farmacia ogni 5.000 abitanti nei comuni con popolazione fino a 25.000 abitanti e una farmacia ogni 4.000 abitanti negli altri comuni.

A seguito di tale modifica il numero delle autorizzazioni è stabilito in modo che vi sia una farmacia ogni 3.300 abitanti. Viene prevista l'apertura di una ulteriore farmacia, per la popolazione eccedente, in tutti i comuni, purché superiore al 50 per cento del parametro stesso.

È stabilita, altresì, la possibilità di istituire nuove sedi farmaceutiche - in aggiunta a quelle risultanti al punto precedente - nelle stazioni ferroviarie, negli aeroporti civili a traffico internazionale, nelle stazioni marittime e nelle aree di servizio autostradali ad alta intensità di traffico, dotate di servizi alberghieri o di ristorazione, nei centri commerciali e nelle grandi strutture con superficie di vendita superiore a 10.000 metri quadrati. Queste non possono, tuttavia, superare il limite del 5% delle sedi comprese le nuove e viene posta, come condizione per la loro istituzione, la non esistenza di altre farmacie a distanza non inferiore di 1.500 metri per i centri commerciali e per le grandi strutture di vendita e 400 metri per gli altri luoghi citati. Su tutte queste farmacie viene prevista la prelazione comunale sino al 2022 e il Comune non potrà cedere la titolarità né la gestione¹. Le Autorità

¹ Si ricorda che l'art. 12 della l. n. 362/1991 "*Norme di riordino del settore farmaceutico*", che disciplina il trasferimento della titolarità di farmacie in gestione comunale, così dispone: "*Il comma 2 dell'articolo 15-quinquies del decreto legge 28 dicembre 1989, n. 415, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 1990, n. 38, si applica anche alle farmacie gestite dal comune o da azienda municipalizzata o speciale di cui all'art. 23 della legge 8 giugno 1990, n. 142, con modalità da stabilirsi con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, anche a tutela del personale dipendente*". Conseguentemente, sulla base del rinvio operato nella disposizione appena citata, il trasferimento di titolarità anche delle farmacie comunali è disciplinato dall'art. 12 della legge n. 475/1968 ai sensi del quale: "*E' consentito il trasferimento della titolarità della farmacia decorsi tre anni dalla conseguita titolarità*". La portata di tale norma appare dirompente, posto che le farmacie per le quali i Comuni eserciteranno il diritto di prelazione ai sensi del D.L. n. 1/2012 non potranno più essere cedute. Non solo: come riferito nel testo, la nuova normativa impone inoltre che per tali farmacie anche la gestione non possa essere affidata a terzi, con la conseguenza che le stesse non

competenti per l'istituzione delle farmacie aggiuntive saranno Regioni e Province autonome di Trento e Bolzano, sentite le aziende sanitarie locali competenti per territorio.

Il comma 1 lett. c) dell'art. 11 stabilisce, inoltre, che i comuni debbano identificare le zone nelle quali collocare le nuove farmacie, sentita l'azienda sanitaria locale e l'Ordine provinciale dei farmacisti, al fine di un'equa distribuzione sul territorio, tenendo altresì conto dell'esigenza di garantire l'accessibilità del servizio farmaceutico anche a quei cittadini residenti in aree scarsamente abitate.

Al comma 8 del medesimo articolo 11 viene stabilita la possibilità di aperture delle farmacie in orari diversi da quelli obbligatori, nonché di praticare sconti su tutti i farmaci e prodotti venduti pagati direttamente dal cliente con adeguata informazione alla clientela.

Il comma 12 statuisce che, salvo diversa richiesta del paziente, il farmacista debba fornire il medicinale prescritto, se nella lista di equivalenza non vi sono medicinali di prezzo più basso, ovvero il medicinale di prezzo più basso, se nella lista vi sono prodotti meno costosi rispetto a quello prescritto.

Il comma 15, infine, stabilisce che gli esercizi commerciali, in possesso dei requisiti, sono autorizzati ad allestire preparazioni galeniche officinali che non prevedono la presentazione di ricetta medica, anche in multipli, in base a quanto previsto nella farmacopea ufficiale italiana o nella farmacopea europea.

Successivamente, il D.L. n. 95/2012 (spending review) convertito in L. n. 135/2012 è intervenuto sulla razionalizzazione e riduzione della spesa sanitaria allo scopo di contenere la spesa pubblica anche nel settore mutualistico.

E' importante osservare che recentemente (sent. n. 4085/2016) il Consiglio di Stato ha avuto modo di affermare che *“la nuova disciplina introdotta con il citato art. 11 del D. L. n. 1/2012, convertito con legge n. 27/2012, non ha portato ad una completa liberalizzazione del settore farmaceutico, ed ha invece introdotto numerose misure volte al suo potenziamento in favore dei consumatori e degli utenti, fra le quali spiccano l'aumento delle sedi farmaceutiche, mediante la previsione di nuovi parametri numerici inerenti il rapporto fra farmacie ed abitanti e l'immediato svolgimento di un concorso straordinario per la copertura delle nuove sedi così individuate, operando in tal modo una sinergia ed un bilanciamento fra la libertà d'iniziativa economica privata in condizioni di piena concorrenza sancita dall'art. 41 Cost. (consentendo l'ingresso di nuovi operatori sul mercato) e il preminente*

potranno essere date in concessione. Si evidenzia che tali ultime disposizioni non trovano applicazione nel caso in esame, in cui la prelazione del Comune è antecedente il D.L. n. 1/2012.

diritto alla salute tutelato dall'art. 32 Cost. (mantenendo una pianificazione delle sedi e vincoli di turni, orari e modalità di servizio, volti ad avvicinare il servizio farmaceutico alla popolazione), anche alla luce delle decisioni (richiamate da parte ricorrente) della Corte Costituzionale (13 novembre 2009, n. 295) e della Corte di Giustizia UE (n. 570 del 1° giugno 2010), che rispettivamente hanno sancito il principio per cui "il contingentamento delle farmacie costituisce il non irragionevole strumento adottato per garantire la disponibilità di un bacino di utenza adeguato", e quello per cui "l'esigenza di tutela della sanità pubblica può giustificare una normativa nazionale che preveda l'apertura di non più di una farmacia per un certo numero di abitanti, poiché una tale condizione può sortire l'effetto di canalizzare l'insediamento di farmacie verso parti del territorio nazionale dove l'accesso al servizio farmaceutico è lacunoso".

Di notevole rilevanza è altresì la Legge 4 agosto 2017, n. 124 (cd. "Legge annuale per il mercato e la concorrenza") la quale, con riferimento al settore oggetto della presente perizia, ha disposto in particolare:

- un tetto massimo per l'ingresso delle società di capitali pari a non più del 20% delle farmacie presenti sul territorio di una Regione;
- la facoltà di chi ha la titolarità o la gestione della farmacia di prestare servizio in orari e in periodo aggiuntivi rispetto a quelli obbligatori, purché ne dia preventiva comunicazione all'autorità sanitaria competente e all'ordine provinciale dei farmacisti e ne informi la clientela mediante cartelli affissi all'esterno dell'esercizio;
- contrariamente a quanto prospettato in sede di elaborazione del testo della norma, l'impossibilità da parte dei titolari di parafarmacie di prestare servizi di ritiro referti e cup, nonché di commerciare medicinali di fascia C.

3. La nuova farmacia di San Donà

La sede della farmacia di nuova istituzione è stata individuata con decreto n. 43 del 24 marzo 2010 dal Dirigente Regionale Direzione Piani e Programmi socio sanitari della Regione Veneto.

Si tratta in particolare della decima sede farmaceutica del Comune di San Donà, che verrebbe istituita presumibilmente nell'area di Isiata, vale a dire ad est rispetto al Capoluogo ed al confine con il Comune di Eraclea.

Le altre farmacie esistenti nel Comune sono così identificate:

- SEDE FARMACEUTICA N. 1 – PRIVATA- Farmacia Augustini dr Maccarini Guglielmo, ubicata nel capoluogo in Piazza Trevisan, nel centro del comune di San Donà (circa 5 km dall'area determinata per l'istituzione della nuova farmacia);

- SEDE FARMACEUTICA N. 2 – PRIVATA – Farmacia Poltronieri dr Otello, ubicata nel capoluogo in Via Calvecchia e confinante a nord-est con il territorio del Comune di Ceggia, ad est con il territorio del comune di Eraclea e a sud ed a ovest, con il centro del comune di San Donà (circa 5 km dall'area determinata per l'istituzione della nuova farmacia);
- SEDE FARMACEUTICA N. 3 – COMUNALE – Farmacia Comunale, ubicata nel capoluogo in Via Venezia, nei pressi della Stazione dei treni e confinante a sud con il territorio del Comune di Musile di Piave, ed a est con il centro del comune di San Donà (circa 6,5 km dall'area determinata per l'istituzione della nuova farmacia);
- SEDE FARMACEUTICA N. 4 – PRIVATA – Farmacia Orlandini dr Nello, ubicata nel capoluogo in Viale Primavera e confinante a sud con il territorio del Comune di Musile di Piave, a sud-est con la frazione di Passarella ed a nord ed ovest, con il centro del comune di San Donà (circa 3,5 km dall'area determinata per l'istituzione della nuova farmacia);
- SEDE FARMACEUTICA N. 5 – PRIVATA – Farmacia Dolcetti dr Paolo, ubicata nel capoluogo in Via Calnova e confinante a est con il territorio del Comune di Eraclea, a sud con la frazione di Passarella ed a nord ed ovest, con il centro del comune di San Donà (circa 4,2 km dall'area determinata per l'istituzione della nuova farmacia);
- SEDE FARMACEUTICA N. 6 – PRIVATA – Farmacia Pavanetto Nicola, ubicata nella frazione di Passarella, in Via Passarella e confinante a est con il territorio del Comune di Eraclea, a sud con il territorio del comune di Jesolo ed a nord ed ovest, con il centro del comune di San Donà (circa 6,5 km dall'area determinata per l'istituzione della nuova farmacia);
- SEDE FARMACEUTICA N. 7 – PRIVATA – Farmacia Pilla dr Francesca, ubicata nel capoluogo in Via XIII Martiri, nei pressi del centro del Comune di San Donà (circa 5 km dall'area determinata per l'istituzione della nuova farmacia);
- SEDE FARMACEUTICA N. 8 – PRIVATA – Farmacia Quintavalle dr Augusto, ubicata nel capoluogo in Via Noventa e confinante a est con il territorio del Comune di San Donà, a nord con il territorio del comune di Noventa di Piave ed a ovest, con il territorio dei comuni di Fossalta di Piave e Musile di Piave (circa 9,6 km dall'area determinata per l'istituzione della nuova farmacia);
- SEDE FARMACEUTICA N. 9 – PRIVATA – Farmacia S. Pio X dr.ssa Antonone, ubicata nel capoluogo in Via Zingales, nei pressi del centro del Comune di San Donà (circa 5 km dall'area determinata per l'istituzione della nuova farmacia);

- SEDE FARMACEUTICA N. 11 – PRIVATA (inaugurata il 9 settembre u.s.) – Farmacia S. Marco, ubicata nel capoluogo in Via Noventa e confinante a est con il territorio del Comune di San Donà, a nord con il territorio del comune di Noventa di Piave ed a ovest, con il territorio dei comuni di Fossalta di Piave e Musile di Piave (circa 9 km dall'area determinata per l'istituzione della nuova farmacia).

Nel territorio comunale di San Donà è presente una parafarmacia (Parafarmacia Dott.ssa Favaretto Silvia), ubicata in via Camillo Prampolini, nei pressi della Farmacia Dolcetti dr Paolo e della Farmacia Orlandini dr Nello, a circa 5,4 km dall'area determinata per l'istituzione della nuova farmacia.

È altresì rilevante, ai fini della presente perizia, evidenziare che il *Bando di concorso pubblico regionale straordinario per titoli per l'assegnazione delle sedi farmaceutiche disponibili per il privato esercizio nella regione del Veneto* ha disposto l'assegnazione di 224 sedi farmaceutiche di nuova istituzione e vacanti nella regione, una delle quali potrebbe potenzialmente erodere, almeno in parte, il bacino d'utenza della istituenda farmacia in San Donà.

Il Comune di San Donà ha messo a disposizione del sottoscritto i dati concernenti il numero degli abitanti nel capoluogo, nonché il numero degli abitanti delle frazioni del Comune, al fine di meglio stimare il possibile bacino di utenza del nuovo esercizio.

In particolare, mi è stato riferito che il numero complessivo degli abitanti esistenti nell'intero territorio comunale al 31/12/2016 è pari a 41.883, così suddivisi:

Zona	Maschi	Femmine	Totale
Capoluogo	16.846	18.373	35.219
Chiesanuova	675	721	1.396
Cittanova	663	681	1.344
Fossà	395	363	758
Grassaga	135	176	311
Isiata	591	654	1.245
Passarella	787	823	1.610
Totale	20.092	21.791	41.883

Con riferimento alla localizzazione della farmacia, è necessario considerare altresì la sua vicinanza o distanza rispetto agli ambulatori dei medici di base del Comune di San Donà, posto che non è infrequente che l'utente (specialmente se anziano) che esce dall'ambulatorio medico con la ricetta in mano si rechi immediatamente ad acquistare i farmaci prescritti presso la farmacia più vicina.

Nel caso di specie, si ritiene che l'istituenda farmacia comunale non beneficerà di tale componente, posto che nessun medico di base ha il proprio ambulatorio nella zona in cui la stessa dovrà essere ubicata, ed in particolare:

- Dott. Posocco Giacomo, Via Argine San Marco, 31 (circa 6,4 km dall'area determinata per l'istituzione della nuova farmacia);
- Dott. Amato Giuseppe, Via Zane, 2 (circa 5 km dall'area determinata per l'istituzione della nuova farmacia);
- Dott. Bogalin Fabio, Via Tarvisio, 2/2 (circa 9 km dall'area determinata per l'istituzione della nuova farmacia);
- Dott. Bonato Angelo, Piazza Rizzo, 17 (circa 5 km dall'area determinata per l'istituzione della nuova farmacia);
- Dott. Bontà Rosasio, Via XIII Martiri, 20/f (circa 5 km dall'area determinata per l'istituzione della nuova farmacia);
- Dott. Borin Daniele, Via Tarvisio, 2/2 (circa 9 km dall'area determinata per l'istituzione della nuova farmacia);
- Dott. Brunello Renato, Via Ciceri, 1 (circa 5 km dall'area determinata per l'istituzione della nuova farmacia);
- Dott. Callovi Enrico, Via Zane, 2 (circa 5 km dall'area determinata per l'istituzione della nuova farmacia);
- Dott. Codato Marco, Galleria San Donato, 4 (circa 4 km dall'area determinata per l'istituzione della nuova farmacia);
- Dott. Cuzzilla Aldo, Via Passarella, 53 (circa 6,5 km dall'area determinata per l'istituzione della nuova farmacia);
- Dott.ssa Di Salvio Rita Lucia, Galleria Progresso, 5 (circa 5 km dall'area determinata per l'istituzione della nuova farmacia);
- Dott. Fabris Gelli Giuseppe, Via XIII Martiri, 20/f (circa 5 km dall'area determinata per l'istituzione della nuova farmacia);
- Dott. Franceschin Alessandro, Via Calnova, 32 (circa 4 km dall'area determinata per l'istituzione della nuova farmacia);
- Dott. Gervasi Mario, Via Ancillotto, 7 (circa 5 km dall'area determinata per l'istituzione della nuova farmacia);
- Dott.ssa Gheller Luigia Micaela, Via Carozzani, 14 (circa 5 km dall'area determinata per l'istituzione della nuova farmacia);
- Dott.ssa Gottardo Adriana, Via Saretta, 2 (circa 6 km dall'area determinata per l'istituzione della nuova farmacia);

- Dott. Guerbo Antoine, Via Jesolo, 46 (circa 5,5 km dall'area determinata per l'istituzione della nuova farmacia);
- Dott. Macali Tonino, Via Tarvisio, 2/2 (circa 8,5 km dall'area determinata per l'istituzione della nuova farmacia);
- Dott.ssa Marusso Tiziana Mammola, Via Zane, 2 (circa 5 km dall'area determinata per l'istituzione della nuova farmacia);
- Dott. Patera Carlo, Galleria San Donato, 4/f (circa 4 km dall'area determinata per l'istituzione della nuova farmacia);
- Dott.ssa Perissinotto Marina, Via Deledda, 5 (circa 4 km dall'area determinata per l'istituzione della nuova farmacia);
- Dott.ssa Redigolo Maria, Via Calvecchia, 60 (circa 5 km dall'area determinata per l'istituzione della nuova farmacia);
- Dott.ssa Serena Isabella, Via Tarvisio, 2/2 (circa 8,5 km dall'area determinata per l'istituzione della nuova farmacia);
- Dott. Tedesco Antonio, Galleria Progresso, 5 (circa 5 km dall'area determinata per l'istituzione della nuova farmacia);
- Dott. Vallese Michele, Via Calnova, 122 (circa 4 km dall'area determinata per l'istituzione della nuova farmacia);
- Dott.ssa Velluti Francesca, Galleria Progresso, 5 (circa 5 km dall'area determinata per l'istituzione della nuova farmacia);
- Dott.ssa Zanardo Renata, Via Calnova, 32 (circa 4 km dall'area determinata per l'istituzione della nuova farmacia);
- Dott. Zannoner Carlo, Via Zane, 2 (circa 5 km dall'area determinata per l'istituzione della nuova farmacia);
- Dott. Ziccardi Antonio, Via della Fornace, 7 (circa 4,5 km dall'area determinata per l'istituzione della nuova farmacia).

4. Dati di base per la stima delle potenzialità economiche della farmacia

Per poter correttamente stimare la potenzialità reddituale della istituenda farmacia, oltre alla localizzazione ed al bacino di utenza potenziale, è necessario considerare che, sulla base dei dati forniti dall'Ulss 4, si è rilevato un incremento del numero delle ricette +3,5% (stimato) nel periodo 2015-2017. Si riscontra, inoltre, un incremento della spesa farmaceutica lorda pari al +1,22%, nonché del +1,20% con riferimento alla spesa farmaceutica a carico SSN.

Gli andamenti testé indicati non risultano in linea – ed anzi sono in controtendenza – rispetto a quelli rilevati da Federfarma, secondo la quale negli ultimi anni si è verificato un decremento sia del numero di ricette, che della spesa farmaceutica lorda ed anche netta.

Al quadro sin qui delineato deve essere aggiunto che negli scorsi mesi il TAR Veneto ha ultimato l'esame di tutti i ricorsi pendenti avanti il Giudice Amministrativo in relazione al *Bando di concorso pubblico regionale straordinario per titoli per l'assegnazione delle sedi farmaceutiche disponibili per il privato esercizio nella regione del Veneto*, indetto dalla Regione Veneto in attuazione al disposto del D.L. n. 1/2012, ciò che comporterà un'ulteriore riduzione del bacino di utenza di ogni esercizio, con conseguente necessità di assicurare la redditività ampliando l'offerta di servizi complementari ed ulteriori rispetto a quello che viene comunemente definito “cassetto”.

In proposito, si rappresenta che il comune rapporto tra SSR lordo e cassetto, riscontrato nelle farmacie che possiamo definire “tradizionali”, è pari circa al 55%-45%.

Recentemente sul mercato sono state offerte in vendita farmacie per le quali veniva garantito un “cassetto” pari al 55% del fatturato totale (e, quindi, addirittura superiore al volume d'affari derivante da spesa farmaceutica).

Ai fini della presente analisi si ritiene di utilizzare il rapporto tra “spesa farmaceutica” e “cassetto” compreso tra il 55%/45% e il 45%/55% derivante dalla normale utenza, prevalentemente locale.

5. Determinazione del volume d'affari potenziale dell'istituenda farmacia comunale

Sulla base dei dati, forniti dall'Ulss 4, relativi al numero di ricette farmaceutiche, alla spesa farmaceutica lorda, ai Ticket farmaceutica, al numero di ricette AIR e alla relativa spesa, è possibile stimare la fetta di mercato potenziale che la farmacia istituenda potrà acquisire.

I dati elaborati per il periodo gennaio 2015-giugno 2017, relativi al Comune di San Donà, stimano una media di 7,48 ricette per abitante, che potrebbe essere assunto quale dato prospettico per il 2018 portando di conseguenza ad un numero di ricette annue riferite al territorio del Comune di San Donà pari a 312.345, per un valore della spesa farmaceutica lorda al netto dei ticket e degli sconti pari ad € 4.897.457,00.

Si stima, in via prudenziale, considerati i dati forniti su base annua, che il cosiddetto “cassetto” complessivo del territorio comunale sia pari a Euro 5.985.781,00, rispettando un rapporto fra spesa farmaceutica netta e cassetto compreso tra il 55%/45% e il 45%/55% del totale.

Perciò, riassumendo, la situazione prospettata con riferimento alla popolazione dell'intero territorio comunale di San Donà potrebbe essere la seguente:

- stima numero ricette totali: 321.345;

- fatturato complessivo da spesa farmaceutica lorda al netto degli sconti: Euro 4.897.457;
- “Cassetto” complessivo: Euro 5.985.781.

Giunti a questo punto, è possibile stimare la quota di fatturato potenziale dell'istituenda farmacia riferito alla popolazione residente nel Comune di San Donà.

Ovviamente, posta l'esistenza di diverse farmacie già avviate nel capoluogo, si presume che solo una parte della popolazione di San Donà si rivolgerà alla nuova farmacia.

Considerando che i medici ubicati in San Donà hanno gli ambulatori siti nel centro del capoluogo e le farmacie già presenti nel territorio comunale – oltre alla circostanza che la presente farmacia verrà istituita in una zona periferica nella quale non sono presenti ambulatori – è possibile ipotizzare prudenzialmente che possa rivolgersi all'istituenda farmacia una frazione della popolazione compresa tra il 4,5% ed il 6,5% della popolazione residente. Riteniamo marginale e non significativo l'accesso di utenti non residenti e pertanto la percentuale suddetta è comprensiva anche di tale clientela.

Conseguentemente, si può ritenere che il bacino d'utenza riferito ai residenti – sulla base dei dati acquisiti dall'Ulss – potrebbe portare un fatturato potenziale relativo alla spesa farmaceutica compreso tra € 250.000 ed € 340.000.

Conseguentemente, valutando il “cassetto” in una frazione compresa tra il 45% e il 55% del fatturato derivante da farmaci sopra stimato, si ottiene che il volume d'affari riferibile alla componente “cassetto” è compreso tra € 210.000 ed € 415.000.

Il fatturato complessivo della farmacia, pertanto, si può stimare in un valore compreso tra € 460.000 (= 250.000 + 210.000) ed € 755.000 (= 340.000 + 415.000).

I suddetti valori, come si è sopra esposto, sono stati ottenuti movendo dai dati relativi alla spesa farmaceutica forniti dall'ULSS 4 relativi agli anni 2015, 2016 e I semestre 2017.

Valutando inoltre la possibilità dell'apertura di una nuova farmacia, come da bando regionale, si ritiene prudentiale operare un abbattimento ai sopra stimati livelli di fatturati attesi di una percentuale compresa tra il 15% e il 20%.

Applicando tale riduzione, il fatturato atteso arrotondato sarà compreso tra € 368.000 (che arrotondiamo ad € 365.000) ed € 641.750,00 (che verrà arrotondato ad € 640.000).

6. Determinazione del valore della farmacia comunale di nuova istituzione

Il cd METODO DEI MULTIPLI costituisce una fra le metodologie maggiormente utilizzate per stimare il valore di una farmacia.

Il metodo dei multipli, definito anche modello dei moltiplicatori di mercato, consente di determinare il valore dell'azienda movendo dall'analisi delle relazioni che legano alcune grandezze rilevanti dell'azienda (nel caso di specie istituenda) ad alcuni parametri rilevati dall'analisi di altre aziende similari.

In particolare, il valore dell'azienda viene stimato mediante l'applicazione di coefficienti scelti sulla base delle valutazioni effettuate nei confronti di aziende confrontabili ed omogenee.

Nella prassi, i multipli sono costituiti dal rapporto tra un prezzo/valore e una misura di performance caratterizzante la tipologia di azienda in un dato periodo:

- P/E (Price/Earnings);
- P/CF (Price/Cash Flow);
- EV/Sales (Enterprise Value/Sales);
- EV/EBIT (Enterprise Value/Earnings Before Interest & Taxes);
- EV/EBITDA (Enterprise Value/Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation & Ammortization).

Questo metodo di valutazione, quindi, non porta ad una determinazione puntuale, bensì ad una "valutazione relativa": in altre parole il metodo in questione individua una "indicazione di valori" che risente particolarmente delle condizioni del mercato in cui opera l'azienda stessa.

Con specifico riferimento al settore delle farmacie, si osserva che nell'attuale quadro normativo il valore delle stesse rilevato sul mercato si aggira oggi tra l'80% e il 150% del fatturato annuo, che ritengo congruo restringere ad una forbice compresa tra il 100% e il 130% del fatturato.

Dovendo attribuire un valore all'istituenda farmacia comunale è possibile ritenere, sulla base del fatturato stimato al paragrafo precedente, che lo stesso si attesti in un valore compreso tra € 365.000 ed € 832.000.

Al fine di determinare il valore più congruo da porre a base d'asta, deve essere considerato che il fatturato sopra indicato è costituito comunque da una stima (per quanto prudenziale) e che, pertanto, risulta opportuno considerare la circostanza che si è in presenza di valutazioni non fondate su dati certi.

Conseguentemente, in via prudenziale, si stima il valore dell'istituenda farmacia comunale in € 600.000.

7. Determinazione della durata della concessione

Come si è espresso in premessa, al sottoscritto perito è stato chiesto di indicare anche *“la durata della concessione per assicurare al gestore il perseguimento dell’equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione della farmacia comunale”*.

Al fine di effettuare tale valutazione, è doveroso ricordare che il soggetto aggiudicatario sarà chiamato ad effettuare un notevole investimento iniziale: reperire i locali idonei (che potranno essere acquisiti in proprietà, ovvero utilizzati in base ad apposito contratto di locazione), acquistare il mobilio e le attrezzature necessarie, nonché le merci che saranno oggetto dell’attività commerciale².

È di tutta evidenza che solo una concessione di durata medio-lunga potrà risultare attraente per chi dovrà sostenere un esborso iniziale di rilevante entità.

Si ritiene, pertanto, che la durata prevista dal consiglio comunale, nello specifico 20 anni, sia congrua.

8. Valutazione dei canoni di concessione

Alla luce di quanto sin qui esposto, è possibile stimare l’ammontare del canone di concessione che il Comune può richiedere al gestore nel rispetto degli equilibri patrimoniali, economici e finanziari di tale impresa.

In proposito, è doveroso evidenziare che in linea teorica l’erogazione del canone concessorio può essere prevista alternativamente:

- a) in unica soluzione al momento della stipula del contratto di concessione;
- b) ratealmente, stabilendo un importo periodico (annuale/semestrale/ trimestrale/ mensile) da corrispondersi per tutta la durata della concessione;
- c) stabilendo una forma mista che preveda una somma *“una tantum”* iniziale e un canone annuo (o comunque periodico).

Il Consiglio Comunale, nella deliberazione n. 130/2016, ha indicato al perito di stimare *“un canone a base di gara (composto da un’iniziale una tantum e successivamente annuo) commisurato sia alla durata suindicata [concessione di durata massima ventennale, n.d.e.], sia agli oneri di assunzione da parte del soggetto concessionario degli investimenti iniziali, in considerazione del perseguimento dell’equilibrio economico finanziario da*

² Si rappresenta l’opportunità che nel bando di gara vengano stabiliti i criteri di valutazione delle attrezzature e delle merci al termine della concessione. In particolare, con riferimento alle merci, si consiglia di specificare quale valore sarà attribuito ai prodotti vetusti, ovvero a quelli (quali ad esempio creme solari, pomate, ecc.) di prossima scadenza alla data della fine del periodo di concessione. Dovrà altresì essere specificato se e in quale misura dovrà essere riconosciuta al gestore un’indennità a titolo di avviamento.

assicurare al soggetto individuato come gestore degli investimenti e della connessa gestione della seconda farmacia comunale all'interno del perimetro assegnato secondo la normativa vigente".

In termini generali, si evidenzia che, stante l'attuale periodo di crisi economica e finanziaria – che si manifesta soprattutto come carenza di liquidità e difficoltà degli istituti di credito nell'erogare finanziamenti –, la previsione di un maxi-canone iniziale di importo elevato potrebbe essere di ostacolo – anche in considerazione del fatto che l'aggiudicatario dovrà sostenere le spese di investimento connesse alla concreta attivazione dell'esercizio - ad una ampia partecipazione alla gara da parte di soggetti potenzialmente interessati alla gestione della istituenda farmacia.

Pertanto, nell'analisi seguente, si provvederà dapprima a stimare l'entità del canone annuo in assenza di *una tantum*, passando poi a rideterminare tale valore in presenza di un maxi canone iniziale di diversa entità.

Al fine di quantificare l'ammontare dei canoni annui che il Comune di San Donà, tendenzialmente, potrà chiedere, si procede alla stesura di un conto economico prospettico che avrà come punto di partenza il volume d'affari annuo sopra stimato, assunto prudenzialmente nel valore di € 500.000, valore compreso tra € 365.000 e € 640.000, e sostanzialmente coincidente con la mediana tra i due estremi.

Si considerano, inoltre, i seguenti costi:

- costo del venduto: si ipotizza che mediamente il costo dei prodotti venduti possa essere pari al 65% dei ricavi: tale dato tiene conto del fatto che la ricarica (o, più propriamente, lo sconto) sui farmaci generici è oggi superiore a quella praticato sui farmaci tradizionali, nonché del fatto che sui servizi aggiuntivi (quali esami medici e biologici, servizi di primo pronto intervento, affitto apparecchiature elettromedicali per cicli terapeutici, prenotazione di prestazioni ambulatoriali, ecc.), potenzialmente possono avere ricariche superiori;
- costi per il personale: normalmente, si riscontra la presenza di un farmacista ogni 350.000 euro di fatturato. Alla luce della stima sopra effettuata in relazione a tale grandezza, si ritiene che il concessionario potrà gestire in proprio la farmacia, con l'ausilio di personale dipendente (si stima un dipendente part-time);
- costi per la locazione: l'ammontare del canone di locazione dipenderà da vari fattori, tra i quali la superficie dell'immobile adibito a sede dell'istituenda farmacia. Ai fini della presente valutazione, si stima un canone di locazione annuo pari ad € 12.000;

- costi per servizi (riscaldamento, illuminazione, telefono ed altre utenze; spese per la tenuta della contabilità, per servizi amministrativi e commerciali, per le manutenzioni, le sostituzioni, ecc.): € 18.000 annui;
- oneri diversi di gestione (si comprendono in questa voce le spese per piccoli acquisti di cancelleria, omaggi; le quote associative; la formazione; le spese per tasse e diritti alla camera di commercio; ecc.): € 2.500 annui;
- ammortamenti: considerando un investimento iniziale complessivo (per mobili, arredi, impianti, ecc.) pari ad € 115.000 e ripartendo tale onere sulla base delle normali aliquote civilistiche e fiscali è possibile quantificare l'incidenza media del costo per ammortamenti pari a € 17.250.

Sulla base dei dati come stimati al punto precedente e dell'incidenza dei vari costi di gestione sopra illustrati si ottiene il seguente conto economico prospettico:

CONTO ECONOMICO PROSPETTICO	EURO	% SUI RICAVI
RICAVI TOTALI	€ 500.000,00	100,00%
COSTO DEL VENDUTO	€ 325.000,00	65,00%
UTILE LORDO	€ 175.000,00	35,00%
TOTALE COSTI DI GESTIONE	€ 32.500,00	6,50%
- COSTI PER SERVIZI	€ 18.000,00	3,60%
- COSTI PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI	€ 12.000,00	2,40%
- ONERI DIVERSI DI GESTIONE	€ 2.500,00	0,50%
VALORE AGGIUNTO	€ 142.500,00	28,50%
COSTO DEL PERSONALE	€ 25.000,00	5,00%
MARGINE OPERATIVO LORDO	€ 117.500,00	23,50%
AMMORTAMENTI	€ 17.250,00	3,45%
REDDITO OPERATIVO	€ 100.250,00	20,05%

Il reddito operativo così ottenuto dovrà consentire la remunerazione:

- del lavoro prestato dal titolare della concessione;
- degli oneri finanziari che il gestore dovrà sopportare (ovvero, degli interessi attivi ai quali dovrà rinunciare nel caso in cui effettui l'investimento, in tutto o in parte, ricorrendo al capitale proprio) per il sostenimento di tutte le spese di avvio dell'esercizio;
- del rischio d'impresa connesso alla gestione di un'attività commerciale;
- del canone concessorio da riconoscersi al Comune.

Attribuendo una remunerazione del lavoro prestato dal concessionario in misura pari ad € 50.000,00, si ritiene che il valore residuo possa essere ripartito tra gestore e Comune attribuendo a quest'ultimo una percentuale compresa tra il 40% e il 70% (e quindi un valore compreso tra €

20.100 ed € 35.175), ciò che permetterebbe al soggetto aggiudicatario di remunerare il rischio d'impresa e l'investimento di capitali in misura pari al 4,02% - 7,03% del fatturato stimato.

Ritengo opportuno evidenziare che i risultati ai quali siamo pervenuti sono comunque prudenziali, posto che tengono già conto delle stimate riduzioni di fatturato derivanti dalla istituzione della dodicesima sede farmaceutica del Comune.

9. Determinazione dei canoni annui in presenza di un canone iniziale *una tantum*

E' già stato evidenziato in precedenza che il Consiglio Comunale ha statuito che il gestore del servizio dovrà corrispondere un canone iniziale *una tantum*, nonché un canone annuale la cui entità viene chiesto al sottoscritto perito di determinare.

Ovviamente, la presenza di un maxi canone iniziale (che, sotto il profilo della competenza economica, dovrà essere idealmente ripartito *pro quota* per tutta la durata della concessione), comporta necessariamente un'adeguata riduzione dei canoni annui.

In relazione a tale aspetto (entità del maxi canone iniziale), il sottoscritto ha già avuto modo di evidenziare che, laddove lo stesso fosse troppo elevato, si finirebbe per impedire o, quanto meno, rendere più difficoltosa la partecipazione a chi necessiti di finanziamenti.

Ritengo, pertanto, che il canone iniziale possa essere stabilito in una misura compresa tra il 10% e il 15% del valore della farmacia. Pertanto, se tale valore è pari ad € 600.000, come stimato al paragrafo 6, il canone *una tantum* dovrà essere compreso tra € 60.000 ed € 90.000.

Conseguentemente, nel caso di maxi canone nella misura minima testé individuata (€ 60.000), il conto economico prospettico della farmacia sarebbe il seguente:

CONTO ECONOMICO PROSPETTICO	EURO	% SUI RICAVI
RICAVI TOTALI	€ 500.000,00	100,00%
COSTO DEL VENDUTO	€ 325.000,00	65,00%
UTILE LORDO	€ 175.000,00	35,00%
TOTALE COSTI DI GESTIONE	€ 32.500,00	6,50%
- COSTI PER SERVIZI	€ 18.000,00	3,60%
- COSTI PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI	€ 12.000,00	2,40%
- ONERI DIVERSI DI GESTIONE	€ 2.500,00	0,50%
VALORE AGGIUNTO	€ 142.500,00	28,50%
COSTO DEL PERSONALE	€ 25.000,00	5,00%
MARGINE OPERATIVO LORDO	€ 117.500,00	23,50%
AMMORTAMENTI	€ 17.250,00	3,45%
AMM. MAXI CANONE	€ 3.000,00	0,60%
REDDITO OPERATIVO	€ 97.250,00	19,45%

Provvedendo ad adeguare i calcoli effettuati al paragrafo precedente, e fermo restando il riconoscimento di una retribuzione per il lavoro prestato dal titolare della farmacia di € 50.000, il canone annuo da corrispondere al Comune in misura compresa tra il 40% e il 70% della differenza (€ 47.250) risulta pari ad un valore compreso tra € 18.900 ed € 33.075.

Nel caso in cui il maxi canone venga fissato nella misura di € 90.000, il conto economico prospettico della farmacia sarebbe il seguente:

CONTO ECONOMICO PROSPETTICO	EURO	% SUI RICAVI
RICAVI TOTALI	€ 500.000,00	100,00%
COSTO DEL VENDUTO	€ 325.000,00	65,00%
UTILE LORDO	€ 175.000,00	35,00%
TOTALE COSTI DI GESTIONE	€ 32.500,00	6,50%
- COSTI PER SERVIZI	€ 18.000,00	3,60%
- COSTI PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI	€ 12.000,00	2,40%
- ONERI DIVERSI DI GESTIONE	€ 2.500,00	0,50%
VALORE AGGIUNTO	€ 142.500,00	28,50%
COSTO DEL PERSONALE	€ 25.000,00	5,00%
MARGINE OPERATIVO LORDO	€ 117.500,00	23,50%
AMMORTAMENTI	€ 17.250,00	3,45%
AMM. MAXI CANONE	€ 4.500,00	0,90%
REDDITO OPERATIVO	€ 95.750,00	19,15%

Provvedendo ad adeguare i calcoli effettuati al paragrafo precedente, e fermo restando il riconoscimento di una retribuzione per il lavoro prestato dal titolare della farmacia di € 50.000, il canone annuo da corrispondere al Comune in misura compresa tra il 40% e il 70% della differenza (€ 45.750) risulta pari ad un valore compreso tra € 18.300 ed € 32.025.

10. Conclusioni

Ritengo opportuno evidenziare in ordine alle finalità della stima ed agli scenari prospettati che non vi è nessuna garanzia di mantenimento nel tempo del valore così come sopra calcolato, in quanto riferito a proiezioni elaborate in data odierna e fondate esclusivamente su dati prospettici determinati movendo dai dati messi a disposizione dal Comune, nonché da quelli statistici forniti dall'Ulss e da Federfarma.

L'analisi compiuta ha permesso di stimare il fatturato annuo atteso in un importo compreso tra € 365.000 ed € 640.000, con conseguente attribuzione all'azienda di un valore compreso tra € 365.000 ed € 832.000.

Ai fini della successiva analisi, si è ritenuto congruo e prudentiale assumere quale fatturato atteso l'importo di € 500.000 e di assumere quale valore della farmacia l'importo di € 600.000.

Conseguentemente, è stato determinato il congruo importo dei canoni di concessione, nella seguente misura:

- a) in presenza di un maxi canone di € 60.000, i canoni annui sono compresi tra € 18.900 ed € 33.075;
- b) in presenza di un maxi canone di € 90.000, i canoni annui sono compresi tra € 18.300 ed € 32.025.

Alla luce dell'analisi sopra condotta, è possibile ipotizzare che la gara venga così bandita:

- i. statuizione dell'importo del maxi canone iniziale in misura fissa e conseguente gara in relazione all'ammontare del canone annuo, con base d'asta il valore minimo sopra stimato (€ 18.900 se il maxi canone è di € 60.000; € 18.300 se il maxi canone è di € 90.000);
- ii. statuizione dell'importo del canone annuo (in misura non inferiore ad € 18.000 e non superiore ad € 30.000) e conseguente gara in relazione all'ammontare del maxi canone iniziale, con base d'asta € 60.000;
- iii. gara relativa sia al canone iniziale, sia al canone annuale, entrambi determinati in una percentuale del valore della farmacia da indicare nell'offerta economica, indicando come valore d'asta il valore di € 365.000.

Si evidenzia a tal fine che il congruo rapporto tra il maxi canone, il canone annuale e il valore dell'offerta economica è il seguente:

valore offerta	100%	100%
maxi canone iniziale	10%	15%
canone annuo	5,5%	5 %

In sede di bando di gara, pertanto, qualora dovesse essere scelta quest'ultima ipotesi, sarà necessario decidere se richiedere un maxi canone in misura pari al 10% o al 15% del valore indicato nell'offerta.

A disposizione per ogni ulteriore necessità o chiarimento, porgo distinti saluti.

Venezia-Mestre, li 27 novembre 2017

Dott. Angelo Martorana

