

MAURIZIO DEL BELLO  
DOTT. COMMERCIALISTA

COMUNE DI FONDI  
Prot. 00057163  
23-09-2020- Posta in ARRIVO



PREMESSA

Il sottoscritto Maurizio Del Bello, C.F.: DLBMRZ62H11H501O, nato a Roma il 11/06/1962, con studio in Roma, Via Giuseppe Pisanelli, 2, iscritto all'ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili – Circonscrizione del Tribunale di Roma al nr. AA 004661 – nonché al Registro Nazionale dei revisori legali al nr. 104191 in data 19/02/2019, è stato incaricato dalla società Pharmavip Srl, con sede in Roma, Via Giuseppe Pisanelli n. 2, C.F./P.IVA: 05073201005 - cui è stato affidato dal Comune di Fondi, con determina n. 1065 del 28/08/2019, il compito di determinare il valore di stima attribuibile alla sede Farmaceutica XII nel Comune di Fondi, da porre a base d'asta nella procedura di gara per l'affidamento in concessione della Farmacia Comunale – di redigere la perizia di stima al fine di individuare il valore di concessione della gestione dell'istituenda Farmacia Comunale.

In data 13.01.2020, la Pharmavip Srl ha richiesto al Comune di Fondi via PEC lo stralcio del Piano Regolatore Generale, oltre ad ulteriori documenti relativi alla zona di competenza della sede farmaceutica, necessari ai fini della predisposizione della perizia di stima. La suddetta documentazione è stata fornita dall'Ente Comunale in data 30/01/2020.

L'incarico viene svolto tenendo conto degli indirizzi dell'Amministrazione comunale che ha stabilito i seguenti criteri nella regolamentazione del rapporto con il futuro concessionario:

- Durata anni: il periodo di tempo necessario al recupero degli investimenti da parte del concessionario;
- Canone d'entrata una tantum;
- Canone concessorio suddiviso in una parte fissa e una parte variabile commisurata in percentuale alla parte eccedente il fatturato annuo posto a base di gara.

Tanto premesso, per procedere alla determinazione del valore di stima attribuibile alla titolarità della farmacia comunale, bisogna preliminarmente individuare quali sono i

costi di impianto, di gestione, ecc. oltre ai ricavi annui prospettici da essa potenzialmente generabili dall'esercizio della Farmacia stessa.

Successivamente, il Comune sulla base di tale stima, procederà alla determinazione del valore a base d'asta per il bando di gara inerente l'eventuale affidamento in concessione secondo le ipotesi di seguito sviluppate.

Pertanto, a tal proposito, la conoscenza dei criteri di valutazione delle farmacie costituisce informazione indispensabile per il Comune per poter assumere decisioni consapevoli, anche in considerazione del fatto che il Comune è, e rimane, il titolare del diritto d'esercizio della farmacia comunale, ancorchè eventualmente affidata in gestione a terzi.

#### ATTIVITÀ E MERCATO DI RIFERIMENTO

Il Decreto Legge del 24 gennaio 2012, n. 1, convertito con modificazioni dalla Legge del 24 marzo 2012, n. 27 prevede la presenza sul territorio comunale di una farmacia ogni 3.300 abitanti, precedentemente la normativa prevedeva una farmacia ogni 4.000 abitanti. Con riferimento alla distribuzione dei farmaci, la Legge n. 248 del 04.08.2006 (cd. "Decreto Bersani"), ha consentito la vendita dei prodotti O.T.C. (*"over the counter"* – medicinali da banco o di automedicazione) e S.O.P. (senza obbligo di prescrizione medica) in esercizi commerciali diversi dalle farmacie (parafarmacie e "corner" della Grande Distribuzione Organizzata – G.D.O.), in presenza di un farmacista iscritto all'Albo Professionale.

Con la Legge n. 214 del 22.12.2011, è stata consentita la vendita di alcuni farmaci di fascia "C" nelle parafarmacie e in altri esercizi commerciali; la stessa legge ha previsto la possibilità di praticare sconti sui prezzi di tutti i farmaci e sui prodotti pagati direttamente dal cliente.

Il mercato di riferimento è funzione del numero dei possibili clienti che gravitano nell'area in cui è operativo il punto vendita (residenti, stabili ma non residenti, di transito). Molte sono le variabili che possono influenzare il volume dei ricavi, in quanto lo stesso dipende dalla capacità di attirare clientela presso il punto vendita ed anche dalla presenza o meno di medici e/o strutture sanitarie nelle vicinanze del punto vendita. Il volume dei costi, invece, è funzione principalmente dei costi di approvvigionamento dei prodotti, dei costi del personale e dei costi di sede.

I primi sono naturalmente legati ai volumi di vendita (anche se possono variare in base alla capacità di ottimizzare gli acquisti di prodotti), gli altri, invece, sono difficilmente variabili in funzione del volume dei ricavi conseguiti.

È evidente, quindi, che la redditività, di una farmacia dipende dalla capacità gestionale di attirare clientela presso il punto vendita, oltreché di ottimizzare i costi di acquisto di prodotti.

### CRITERI GENERALI ADOTTABILI NELLA VALUTAZIONE DI UNA FARMACIA

In tema di valutazione d'azienda vi sono diversi metodi applicabili, tradizionalmente suddivisi in:

- 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 contabile degli elementi attivi e passivi e la riespressione 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. 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 presumono di durata indefinita o di durata limitata nel tempo. Con tale metodo si determina il valore dell'azienda capitalizzando il reddito medio normale atteso ad un idoneo tasso di attualizzazione. Tra l'altro la scelta del tasso di attualizzazione è una delle operazioni più importanti e delicate, perché a parità di reddito, piccole variazioni del tasso comportano notevoli differenze nel valore attribuito all'azienda. I metodi misti permettono di considerare contemporaneamente gli aspetti reddituali e patrimoniali. I metodi finanziari si basano sul principio che il valore attribuito ad un'azienda sia determinato dai flussi di cassa prodotti dalla gestione nel periodo di previsione, tenuto conto dei valori delle attività e degli indebitamenti.

Nel caso di specie della farmacia, il metodo patrimoniale non è rappresentativo di una realtà aziendale con connotazioni e peculiarità particolari qual è la farmacia italiana,

nell'attuale momento di mercato. I metodi reddituali, così come quelli finanziari, si fondano su previsioni di flussi di reddito o di cassa difficilmente determinabili, considerata l'alea che contraddistingue il settore e le personali capacità di chi gestisce una realtà complessa quale la farmacia, fattori che determinano una maggiore o minore fortuna in termini di profitti commerciali.

I metodi empirici, invece non si basano su formule valutative razionalmente costruite, ma attraverso questo metodo è possibile determinare il valore direttamente da osservazioni di mercato.

Per effettuare la scelta del metodo di valutazione più adatto è necessario definire con precisione la tipologia dell'azienda che si sta valutando ed il contesto ambientale ed economico in cui opera la Farmacia. Occorre considerare anche che il valore di una farmacia è rappresentato principalmente dall'avviamento e dal diritto di esercizio della sede farmaceutica, il quale ultimo incorpora la concessione del pubblico servizio farmaceutico. Inoltre, la farmacia è, soggetta ad una normativa limitativa che ne permette l'apertura ed il trasferimento tra privati solo subordinatamente al rilascio di un provvedimento di riconoscimento da parte dell'autorità sanitaria competente.

Pertanto, ai fini della presente perizia, si utilizza il metodo empirico, il quale si basa principalmente su parametri di riferimento. Questo criterio è di comune utilizzo nel settore delle farmacie.

Le numerose cessioni che intervengono in un dato momento storico, in una determinata zona indicano i criteri ed i parametri da utilizzare per la determinazione del valore di mercato delle Farmacie comprese nella stessa zona. Detti criteri e parametri costituiscono riferimenti orientativi al fine di formulare una corretta stima di valore di una sede farmaceutica.

Ciascuna azienda, infatti, costituisce un *unicum*, non riconducibile ad un paradigma predeterminato e sul cui valore incidono innumerevoli fattori: personali (capacità imprenditoriale ed esperienza professionale del titolare, qualità delle risorse umane, immagine e rapporti con la clientela, etc.), aziendali (ubicazione della sede, caratteristiche dimensionali, gamma merceologica trattata, qualità dei rapporti con i fornitori, etc.) e di mercato (trend della spesa sanitaria, politiche di contenimento del governo, scenari di innovazione di canale e di prodotto nell'industria farmaceutica, scenari di mutamento della normativa di settore, delegificazione e federalismo, etc.).

#### LA NUOVA SEDE FARMACEUTICA DEL COMUNE DI FONDI

La farmacia di nuova apertura da parte del Comune di Fondi risulta ubicata all'interno della pianta organica come risultante dalla Deliberazione della Giunta del Comune di Fondi n. 21 adottata nella seduta del 2 febbraio 2018.

Trattasi in particolare della sede farmaceutica XII (urbana), per la quale il Comune di Fondi ha esercitato il diritto di prelazione con la medesima delibera.

Dal Piano Regolatore Generale, ricevuto in data 30/01/2020, e dalla descrizione della sede farmaceutica eseguita dall'Arch. Bonaventura Pianese, risulta che la destinazione urbanistica è prevalentemente agricola ad eccezione della porzione afferenti al MOF e dell'area industriale ubicata lungo la provinciale Fondi – Sperlonga. L'area del MOF è delimitata dalle seguenti vie principali: Viale Piemonte, Via Stazione e Via Provinciale Fondi – Sperlonga ed è inoltre, una zona dove ci sono numerose attività di commercio ortofrutticolo, immobili privati, oltre la presenza di molti uffici pubblici (Poste, Consorzio di Bonifica, Distaccamento Regione Lazio – Direzione MOF Spa) ed uffici privati. Le caratteristiche della zona fanno ritenere che la farmacia abbia buone potenzialità economiche e che vi siano spazi disponibili che consentano al nuovo esercizio farmaceutico di rispondere al meglio alle esigenze dei cittadini. Va sottolineato che la zona di insediamento della nuova farmacia occupa una posizione strategica in quanto centrale e caratterizzata dalla presenza di numerosi negozi e quindi è una zona ad alta frequentazione.

La popolazione residente al 31.12.2018 del Comune di Fondi (dati ISTAT), risultava di 39.826 abitanti, dunque l'istituzione della nuova sede farmaceutica è stata deliberata sulla base del criterio demografico dettato dalle modifiche apportate dalla L. 124/2017 art. 11 all'art. 1 della Legge 475/1968 e che prevede l'apertura di una farmacia ogni 3.300 abitanti.

Per la determinazione del valore della concessione si è reso necessario individuare: la durata di concessione in anni, il canone una tantum anticipato iniziale, il canone periodico annuale.

#### STIMA DEL FATTURATO MEDIO

E' possibile stimare il fatturato complessivo al lordo dell'IVA delle Farmacie del Comune di Fondi sulla base dei seguenti dati:

---

RESIDENTI REGIONE LAZIO (ANNO 2018)	SPESA LORDA – REGIONE LAZIO (ANNO 2018) fonte Federfarma	SPESA LORDA PROCAPITE – REGIONE LAZIO
--	---	--

---

---

**€ 5.793.289****€ 1.093.793.331****€ 188,80**

---

Dunque, tenuto conto del numero degli abitanti residenti nel Comune di Fondi al 31.12.2018 pari a 39.826 abitanti e moltiplicati questi ultimi per la spesa lorda procapite della Regione Lazio, ho stimato il valore complessivo del fatturato delle Farmacie del Comune di Fondi, nel modo seguente:

---

**STIMA FATTURATO COMPLESSIVO FARMACIE COMUNE DI FONDI**

---

<b>Abitanti residenti nel Comune di Fondi al 31.12.2018</b>	<b>€ 39.826,00</b>
<b>Spesa procapite lorda</b>	<b>€ 188,80</b>
<b>FATTURATO COMPLESSIVO LORDO IVA POTENZIALE COMUNE DI FONDI DI CUI:</b>	<b>€ 7.519.288,82</b>
<b>Fatturato complessivo ASL (60%)*</b>	<b>€ 4.511.573,29</b>
<b>Fatturato complessivo SOP, OTC, parafarmaci, prodotti commerciali (40%)*</b>	<b>€ 3.007.715,53</b>

---

\*fonte Federfarma "La farmacia italiana 2018/2019"

Dal rapporto tra il numero di abitanti e la spesa procapite, si è determinato il fatturato complessivo delle Farmacie del Comune di Fondi, pari ad **€ 7.519.288,82** suddiviso tra Fatturato ASL (60%) e Fatturato prodotti SOP, OTC, parafarmaci, prodotti commerciali (40%), dati ricavabili da Federfarma "La farmacia italiana 2018/2019".

Tale importo si intende al lordo dell'Iva, sconto ASL e sconti commerciali. E' possibile determinare il fatturato al netto dell'IVA media del 12%, sconto medio ASL del 8% sul fatturato ASL al lordo dell'IVA, sconti medi commerciali del 9%, sul fatturato prodotti SOP, OTC, parafarmaci, prodotti commerciali al lordo dell'IVA, sulla base dei dati indicati da Federfarma, come segue:

---

<b>Fatturato ASL lordo IVA - Farmacie Comune di Fondi</b>	<b>€ 4.511.573,29</b>
<b>Scorporo IVA (12%)</b>	<b>€ 483.382,85</b>
<b>Fatturato netto IVA lordo sconti ASL</b>	<b>€ 4.028.190,44</b>
<b>Sconti ASL (8%)</b>	<b>€ 360.925,86</b>
<b>Fatturato netto IVA netto sconti ASL - Farmacie Comune di Fondi</b>	<b>€ 3.667.264,58</b>
<b>Fatturato SOP, OTC, parafarmaci, prodotti commerciali lordo IVA - Farmacie Comune di Fondi</b>	<b>€ 3.007.715,53</b>
<b>Sconti commerciali (9%)</b>	<b>€ 270.694,40</b>
<b>Fatturato lordo IVA netto sconti commerciali</b>	<b>€ 2.737.021,13</b>

---

Scorporo IVA (12%)	€ 293.252,26
<b>Fatturato netto IVA netto sconti commerciali - Farmacie Comune di Fondi</b>	<b>€ 2.443.768,87</b>

La copertura territoriale del Comune di Fondi può essere garantita da un massimo di dodici farmacie. Attualmente sul territorio sono presenti sette farmacie private e quattro saranno invece attribuibili a concorso per titoli ed esami e, quindi, ancora in attesa di aggiudicazione. Pertanto, considerando allo stato un totale di otto farmacie esistenti nel territorio (sette in gestione privata, oltre all'istituenda nuova sede comunale), il fatturato medio stimato per ciascuna farmacia al netto dell'IVA, sconto ASL e sconti commerciali è pari ad € 763.879,18 arrotondato ad € 765.000,00.

Circa i costi di impianto, si ipotizza che il cessionario dovrà sostenere, un investimento iniziale stimato in circa Euro 268.400,00, così ripartito:

#### Stima dell'investimento iniziale del Comune di Fondi per l'apertura della Farmacia Comunale

DESCRIZIONE VOCE	IMPORTO
SPESE IMPIANTO	10.000,00 €
MAGAZZINO	100.000,00 €
MOBILI E ARREDI	50.000,00 €
ADEGUAMENTO IMPIANTI E OPERE MURARIE	40.000,00 €
MACCHINE ELETTROMECCANICHE D'UFFICIO	20.000,00 €
TOTALE NETTO IVA	220.000,00 €
IVA (22%)	48.400,00 €
<b>TOTALE</b>	<b>268.400,00 €</b>

#### VALORE DELLA CONCESSIONE E IL CANONE ANNUO

La determinazione della durata della concessione, del canone anticipato iniziale e del canone periodico annuo, richiede la preventiva stima dei ricavi e dei costi di gestione della farmacia, allo scopo di individuare un corrispettivo della concessione adeguato per l'Ente e sostenibile dal privato. La stima dei ricavi medi prospettici è stata illustrata al precedente punto.

In riferimento all'investimento iniziale stimato precedentemente, occorre aggiungere il canone di concessione "una tantum", che può essere determinato in prima istanza in una forchetta di valori compresi tra un valore minimo di Euro 50.000,00 ed un valore massimo di Euro 150.000,00.

Si ritiene di inserire un valore minimo di canone di concessione, al fine di poter sviluppare diverse ipotesi circa l'importo del canone annuo che l'aggiudicatario della

concessione potrà corrispondere all'Ente Comunale. Pertanto, tenuto conto dell'importo di canone di concessione "una tantum" di Euro 50.000,00 l'investimento iniziale richiesto diventa di Euro 329.400,00, come da schema seguente:

DESCRIZIONE VOCE	IMPORTO
SPESE IMPIANTO	10.000,00 €
MAGAZZINO	100.000,00 €
MOBILI E ARREDI	50.000,00 €
ADEGUAMENTO IMPIANTI E OPERE MURARIE	40.000,00 €
MACCHINE ELETTROMECCANICHE D'UFFICIO	20.000,00 €
CANONE DI CONCESSIONE "UNA TANTUM"	50.000,00 €
TOTALE NETTO IVA	270.000,00 €
IVA (22%)	59.400,00 €
<b>TOTALE</b>	<b>329.400,00 €</b>

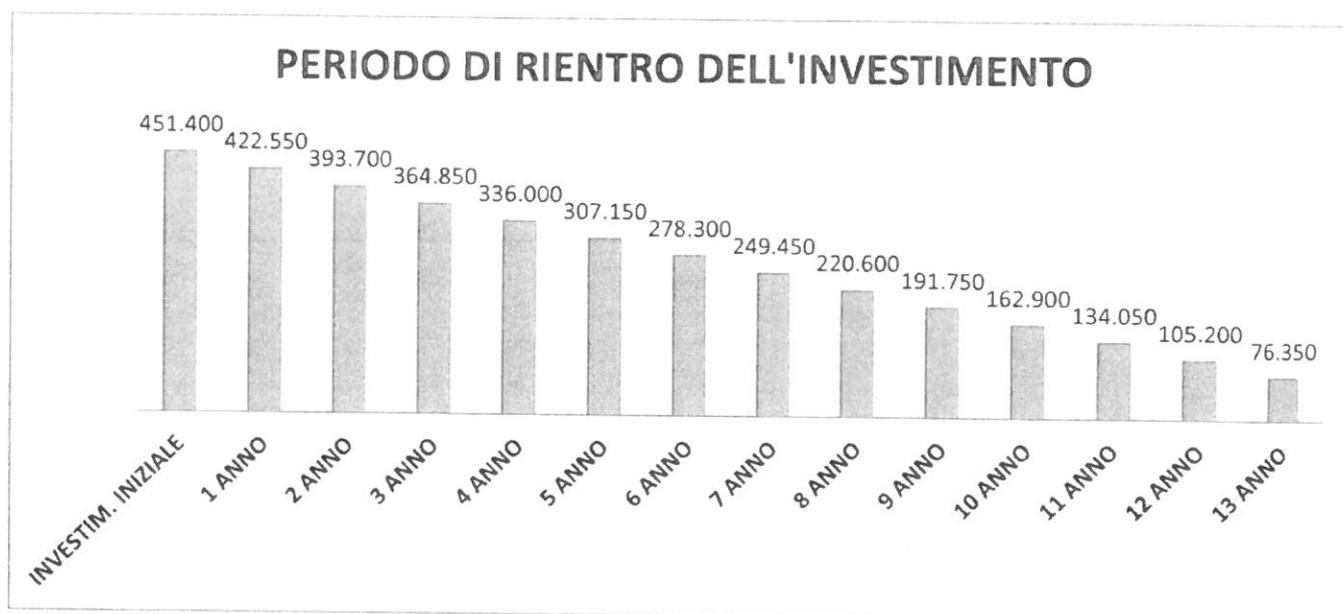
Il rientro dell'investimento iniziale, comprensivo del canone "una tantum" di Euro 50.000,00 è previsto in 11 anni, come da schema seguente.



In seconda istanza è possibile ipotizzare un canone "una tantum" di Euro 100.000,00, con un investimento iniziale di Euro 390.400,00 il cui rientro è previsto in 13 anni, come da tabella che segue:

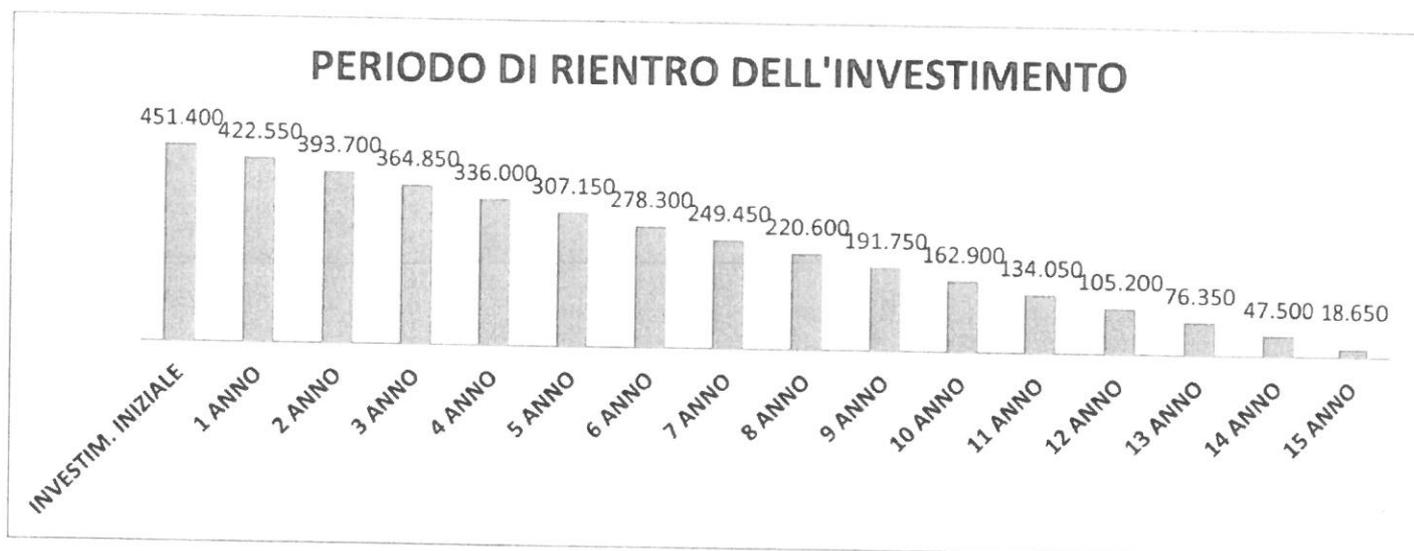
DESCRIZIONE VOCE	IMPORTO
SPESE IMPIANTO	10.000,00 €
MAGAZZINO	100.000,00 €

MOBILI E ARREDI	50.000,00 €
ADEGUAMENTO IMPIANTI E OPERE MURARIE	40.000,00 €
MACCHINE ELETTROMECCANICHE D'UFFICIO	20.000,00 €
CANONE DI CONCESSIONE "UNA TANTUM"	100.000,00 €
TOTALE NETTO IVA	320.000,00 €
IVA	70.400,00 €
<b>TOTALE</b>	<b>390.400,00 €</b>



Infine con un canone "una tantum" di Euro 150.000,00 l'investimento iniziale ammonta ad Euro 451.400,00, con un periodo di rientro previsto in 15 anni.

DESCRIZIONE VOCE	IMPORTO
SPESE IMPIANTO	10.000,00 €
MAGAZZINO	100.000,00 €
MOBILI E ARREDI	50.000,00 €
ADEGUAMENTO IMPIANTI E OPERE MURARIE	40.000,00 €
MACCHINE ELETTROMECCANICHE D'UFFICIO	20.000,00 €
CANONE DI CONCESSIONE "UNA TANTUM"	150.000,00 €
TOTALE NETTO IVA	370.000,00 €
IVA	81.400,00 €
<b>TOTALE</b>	<b>451.400,00 €</b>



Di seguito viene riportato il conto economico medio prospettico determinato sulla base di benchmark di riferimento in relazione all'incidenza dei vari costi sul margine operativo nella media delle farmacie paragonabili:

CONTO ECONOMICO PROSPETTICO	IMPORTO	% margine	%ricavi
Ricavi totali	765.000,00 €		100%
Costo del venduto	543.150,00 €		71%
Margine Lordo sul costo del venduto (71% del fatturato)	221.850,00 €	100%	29%
Costo del lavoro (3 dipendenti: direttore, farmacista, magazziniere)	120.000,00 €	54%	16%
Locazione locali	18.000,00 €	8%	2%
Prestazione di servizio (assicurazioni, pulizie, costi di struttura, utenze)	30.000,00 €	14%	4%
Altri costi generali (Tariffazione, Consulente fiscale e Consulente del lavoro, oneri diversi di gestione)	25.000,00 €	11%	3%
<b>Valore aggiunto medio (cash flow operativo)</b>	<b>28.850,00 €</b>	<b>13%</b>	<b>4%</b>

\*Margine Lordo medio delle aziende farmacie private, ipotizzato pari al 71% del fatturato

Si segnala che per rendere meglio sostenibile l'investimento iniziale del soggetto privato ed aumentare l'appetibilità commerciale, si è ipotizzato un tasso di interesse medio pari al 3% (fonte ABI – Associazione Bancaria Italiana), relativo all'ipotesi del finanziamento richiesto dall'aggiudicatario per far fronte all'esborso "una tantum", tenuto conto che nell'arco degli anni il debito si riduce progressivamente ogni anno in funzione dell'ammortamento e di eventuali maggiori utili rispetto alle previsioni.

Si formulano le seguenti previsioni, ipotizzando un canone una tantum nell'ipotesi A di Euro 50.000,00, con un periodo di rientro in 11 anni, nell'ipotesi B di Euro 100.000,00, con un periodo di rientro di 13 anni e nell'ipotesi C di Euro 150.000,00, tenuto conto del periodo di rientro previsto in 15 anni.

<b>STIMA RECUPERO VALORE DI CONCESSIONE</b>	<b>IPOTESI A</b>	<b>IPOTESI B</b>	<b>IPOTESI C</b>
<b>valore aggiunto medio</b>	€ 28.850,00	€ 28.850,00	€ 28.850,00
<b>quota annua ammortamento (11/13/15 anni)</b>	€ 4.545,45	€ 7.692,31	€ 10.000,00
<b>incidenza media oneri finanziari (3%)</b>	€ 1.500,00	€ 3.000,00	€ 4.500,00
<b>valore aggiunto residuo</b>	<b>€ 22.805,00</b>	<b>€ 18.158,00</b>	<b>€ 14.350,00</b>

I predetti valori rappresentano i limiti minimi e massimi entro i quali, date le ipotesi assunte, oscillerebbe il potenziale d'offerta dei concorrenti, pari al totale cash flow netto. E' infatti intuitivo che un concorrente potrebbe ritenere, grazie a proprie capacità gestionali e/o altre sinergie attuabili, di disporre di un margine di cash flow operativo più alto rispetto a quanto qui prudenzialmente ipotizzato.

Tanto premesso, il corrispettivo posto a base della gara per l'affidamento del servizio farmaceutico potrà essere costituito da:

- a) UN CANONE UNA TANTUM ANTICIPATO da corrispondere alla stipulazione del contratto di servizio.
- b) UN CANONE ANNUALE che potrà essere:
  1. UN IMPORTO FISSO, rivalutato annualmente in base alla variazione dell'indice FOI (indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati). Il canone annuo posto a base di gara, determinato dalla somma tra il canone una tantum, moltiplicato per 11, 13 e 15 anni ed il canone fisso annuo, sarà pari a quanto illustrato nella tabella seguente:

---

**IMPORTO FISSO**

---

	<b>IPOTESI A</b>	<b>IPOTESI B</b>	<b>IPOTESI C</b>
corripettivo una tantum	€ 50.000,00	€ 100.000,00	€ 150.000,00
canone fisso annuo da rivalutare	€ 22.805,00	€ 18.158,00	€ 14.350,00
valore complessivo della concessione	€ 300.855,00	€ 336.054,00	€ 365.250,00

2. UN IMPORTO VARIABILE, calcolato come percentuale sul volume d'affari realizzato nell'anno. La percentuale da applicare al fatturato per addivenire al canone annuo è stata ottenuta rapportando il canone annuo fisso al fatturato annuo medio atteso (€ 765.000,00). Il canone annuo posto a base di gara sarà pari a quanto illustrato nella tabella seguente:

<b>IMPORTO VARIABILE</b>			
	<b>IPOTESI A</b>	<b>IPOTESI B</b>	<b>IPOTESI C</b>
corripettivo una tantum	€ 50.000,00	€ 100.000,00	€ 150.000,00
canone annuo su fatturato di 765.000,00	3%	2%	2%

3. UN IMPORTO MISTO, costituito da un importo fisso, sino al raggiungimento di una determinata soglia di fatturato, a cui aggiungersi un importo variabile, calcolato sulla parte di fatturato che eccede la soglia prestabilita. In particolare questa terza soluzione, permette di riequilibrare nel tempo il valore della concessione in ipotesi di possibile fluttuazione futura del fatturato e ripartire tra soggetto pubblico e privato il rischio di mercato, assicurando al privato un canone adeguato al fatturato effettivo realizzato nel tempo e all'Ente un minimo garantito di entrate che non verranno pregiudicate da un calo del fatturato sotto una determinata soglia. Il primo elemento da determinare è il valore del fatturato al di sotto del quale il riequilibrio non agisce, poiché il privato dovrà comunque corrispondere all'ente un canone annuo minimo. Il secondo elemento da determinare è il canone minimo garantito, il quale corrisponde al canone annuo che il privato è in grado di riconoscere all'Ente in ipotesi di fatturato soglia. Il canone minimo garantito potrà assumere i seguenti valori a seconda del canone una tantum anticipatamente richiesto:

<b>IMPORTO MISTO</b>			
	<b>IPOTESI A</b>	<b>IPOTESI B</b>	<b>IPOTESI C</b>
corripettivo fatturato soglia-minima una tantum	€ 765.000,00 € 50.000,00	€ 765.000,00 € 100.000,00	€ 765.000,00 € 150.000,00

<b>canone annuo minimo garantito</b>	€ 22.805,00	€ 18.158,00	€ 14.350,00
<b>valore minimo garantito della concessione</b>	€ 300.855,00	€ 336.054,00	€ 365.250,00

Al superamento del fatturato-soglia il concessionario dovrà riconoscere all'Ente, oltre al canone minimo garantito, anche un canone variabile aggiuntivo determinato applicando la percentuale del 6% (pari al doppio del tasso d'interesse ricavato da ABI – Associazione Bancaria Italiana) alla quota di fatturato eccedente la soglia minima prestabilita.

Pertanto, in caso di fatturato pari ad Euro 1.000.000,00, il concessionario dovrà corrispondere all'Ente nelle 3 ipotesi, un canone annuo complessivo di seguito determinato:

IPOTESI A:  $22.805 + [(1.000.000 - 765.000) \times 6\%] = 36.905$ .

IPOTESI B:  $18.158 + [(1.000.000 - 765.000) \times 6\%] = 32.258$ .

IPOTESI C:  $14.350 + [(1.000.000 - 765.000) \times 6\%] = 28.450$ .

Il metodo misto consente in sostanza di attenuare gli effetti economico – finanziari del possibile calo futuro del fatturato annuo e di ripartire adeguatamente tra soggetto pubblico e soggetto privato il rischio di mercato. In tal modo l'Ente pubblico partecipa alla diminuzione del fatturato qualora esso scenda al di sotto del valore normale, ma fino al raggiungimento della soglia minima, il concessionario non viene quindi pregiudicato da un calo della domanda e garantisce in cambio il pagamento di un canone annuo minimo.

I valori sopra riportati rappresentano, indicativamente, l'intervallo all'interno del quale l'Amministrazione Comunale può orientarsi per stabilire il canone di concessione annuo.

CONCESSIONE	IPOTESI A			IPOTESI B			IPOTESI C		
<b>durata</b>	11 anni			13 anni			15 anni		
<b>a) una tantum</b>	50.000,00 €			100.000,00 €			150.000,00 €		
<b>b) canone annuo</b>	Fisso	Var.	Misto	Fisso	Var.	Misto	Fisso	Var.	Misto
<b>Fisso</b>	22.805			18.158			14.350		
<b>Variabile (% sul fatturato)</b>		3%			2%			2%	
<b>Variabile (% su differenza fatt. effettivo - fatt. soglia € 765.000)</b>			6%			6%			6%

Canone annuo minimo garantito			22.805			18.158			14.350
----------------------------------	--	--	--------	--	--	--------	--	--	--------

### CONCLUSIONI

In conclusione, lo scrivente, sulla base della perizia di stima del valore attribuibile alla sede farmaceutica del Comune di Fondi, già in possesso del Comune, unitamente alla presente relazione, ribadisce le finalità della presente stima. In particolare, nessuna garanzia di valore è possibile stabilire nel tempo, se si considera anche i probabili cambiamenti di mercato e di legge.

In definitiva, la presente relazione ha natura esclusivamente estimativa, basata sull'esperienza maturata nel settore delle farmacie.

Fiducioso di aver compiutamente assolto l'incarico ricevuto e restando a disposizione per ogni chiarimento, si rimette la presente relazione integrativa composta da numero pagine.

dott. Maurizio Del Bello