



Comune di Cassino

Piazza De Gasperi
03043 Cassino (FR)
Tel. 0776.2981 Fax. 0766.294461
servizio.protocollo@comunecassino.telecompost.it
www.comune.cassino.fr.it

DATI DEL PROTOCOLLO GENERALE



c_c034 - - 1 - 2024-01-23 - 0005607

CASSINO

Codice Amministrazione: **c_c034**

Numero di Protocollo: **0005607**

Data del Protocollo: **martedì 23 gennaio 2024**

Classificazione: **Non specificata.**

Fascicolo:

Oggetto: **POSTA CERTIFICATA: TRASMISSIONE DETERMINAZIONE VALORE FARMACIA
COMUNALE ED INTEGRAZIONE: LAVORI COMMISSIONE DI VALUTAZIONE
FARMACIA COMUNALE DETERMINAZIONE 1436 DEL 13 GIUGNO 2023**

Note:

MITTENTE:

SCITTARELLI FRANCESCO

PERIZIA DI STIMA

***del valore economico
della farmacia
San Bartolomeo di Cassino***

INDICE

1. Premessa.....	pag. 3
2. Inquadramento normativo ed istituzionale del servizio farmaceutico.....	pag. 4
3. L'organizzazione territoriale del servizio farmaceutico.....	pag. 7
4. Determinazione del valore.....	pag. 10
5. Conclusioni.....	pag. 15

1. Premessa.

A seguito di avviso pubblico indetto da Codesto Comune con determinazione nr. 1436 del 13 giugno 2023 è stata nominata, previa valutazione comparativa curriculare, apposita commissione composta da un farmacista, un commercialista ed un avvocato al fine di procedere: a) alla determinazione del valore della farmacia comunale, comprensivo dell'indennità di avviamento e predisposizione della documentazione da sottoporre al consiglio comunale per la determinazione di competenza valutazione; b) all'esito della valutazione del consiglio comunale la predisposizione della documentazione finalizzata per la procedura ad evidenza prescelta.

Sono stati individuati gli scriventi professionisti:

Dr Fabrizio Prigiotti, nella qualità di Farmacista, Dr. Franco Iannone nella qualità di commercialista e Francesco Scittarelli nella qualità di Avvocato

Di seguito si dà evidenza dell'elenco della documentazione che, nell'espletamento dell'incarico, la commissione è riuscita a reperire direttamente presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Cassino. È d'uopo precisare che è stato necessario esperire formale richiesta di accesso alla documentazione contabile del gestore uscente della Farmacia Comunale detenuta dalla Agenzia delle Entrate, considerato che non è stato possibile ottenerne copia dal gestore della farmacia comunale.

Si riportano i documenti contabili visionati.

- Dichiarazione I.V.A. 2021 (anno di imposta 2020);
- Dichiarazione I.V.A. 2022 (anno di imposta 2021);
- Dichiarazione I.V.A. 2023 (anno di imposta 2022);
- Quadro RF UNICO 2020 (anno di imposta 2019);
- Quadro RF UNICO 2021 (anno di imposta 2020);
- Quadro RF UNICO 2022 (anno di imposta 2021).

2. Inquadramento normativo ed istituzionale del servizio farmaceutico

La prima disciplina legislativa che regolamentava il settore farmaceutico risale alla Legge Crispi n. 5849 del 1888 che ne evidenzia la rilevanza pubblicistica *“sia pure ispirata ai principi del libero esercizio della farmacia come impresa commerciale, esercitabile da chiunque, con la mera osservanza dell’obbligo di affidare la direzione alla responsabilità di un farmacista”*

Con la legge Giolitti n. 468 del 1913 il servizio farmaceutico si connota quale servizio pubblico esercitato dai Comuni direttamente o mediante concessione ai privati selezionati tramite pubblico concorso. Tale impostazione viene mantenuta anche nei successivi interventi legislativi. Soltanto con la l. n. 833 del 1978 il legislatore definisce l’assistenza farmaceutica tra le funzioni rientranti nel Sistema Sanitario Nazionale.

Il servizio farmaceutico è affidato, ai sensi dell’art. 8 del d. lgs. 502 del 1992, alle farmacie pubbliche e alle farmacie private che lo erogano per conto dalle Aziende Sanitarie Locali, sulla base di convenzioni di durata triennale. In particolare, la normativa vigente, successivamente interpolata negli anni, prevede che le farmacie di cui sono titolari i comuni possono essere gestite nelle seguenti forme:

- a) in economia;
- b) a mezzo di azienda speciale;
- c) a mezzo di consorzi tra comuni per la gestione delle farmacie di cui sono unici titolari;
- d) a mezzo di società di capitali costituite tra il comune e i farmacisti che, al momento della costituzione della società, prestino servizio presso farmacie di cui il comune abbia la titolarità.

All'atto della costituzione della società cessa di diritto il rapporto di lavoro dipendente tra il comune e gli anzidetti farmacisti.

e) a mezzo di società di capitali anche senza prevalenza di partecipazione pubblica.

f) gestione delle farmacie comunali mediante concessioni a terzi.

In particolare il modello societario è stato introdotto dal comma 1 lett. d) dell'art. 9 della l. 475 del 1968 e dall'art. 10 della l. n. 362 del 1991. La norma, come innovata, introduce la formula della società mista da costituire tra il comune ed i farmacisti che all'atto della costituzione sono già dipendenti di farmacie di cui il comune è titolare.

Secondo la giurisprudenza contabile, ex multis Corte dei Conti, sezione Lombardia, n. 489 del 26 settembre 2011 *“I modelli di gestione del servizio di farmacia comunale previsti dall'art. 9 della legge 2 aprile 1968, n.475, non hanno carattere tassativo. In tal senso, l'art. 12 della legge 23 dicembre 1992 n. 498 aveva consentito la partecipazione anche minoritaria del comune alla società mista e la possibilità che il socio privato fosse soggetto diverso dal farmacista dipendente.*

La disposizione era stata successivamente abrogata con l'entrata in vigore del d.lgs. 267/2000 ma è stata ripresa nell'art. 116 dello stesso T.U.E.L. a tenore del quale la gestione dei servizi privi di rilevanza industriale di cui all' art. 113-bis poteva avvenire a mezzo di *“società per azioni senza il vincolo della proprietà pubblica maggioritaria anche in deroga ai vincoli derivanti da disposizioni di legge specifiche”*.

A partire dalla riforma introdotta dal d. lgs. 269 del 2003 il criterio della rilevanza industriale è stato sostituito da quello della rilevanza economica. Per tale ragione la normativa di riferimento per le farmacie comunali è divenuta l'art. 113 e non più il 113-bis del T.U.E.L : ciò posto l'affidamento della farmacia comunale poteva avvenire a favore di società di capitali totalmente private, individuate attraverso l'espletamento di gare con procedure ad evidenza pubblica, a favore di società miste con socio privato selezionato tramite gara o, infine, a società a capitale interamente pubblico, secondo il modello *dell'in house providing*.

La giurisprudenza amministrativa ha esaminato più volte la questione concernente l'ammissibilità di forme di gestione delle farmacie comunali non previste dall'art. 9, l. n. 475 del 1968, poiché, ad esempio, fra le forme di gestione individuate dalla predetta norma speciale non era originariamente incluso l'affidamento in concessione a terzi.

Sul punto osserva la sentenza del Consiglio di Stato sez. III del 13 novembre 2014, n. 5587 *“lo stesso legislatore ha previsto forme di gestione del servizio farmaceutico comunale ulteriori rispetto a quelle indicate nell’art. 9, l. n. 475 del 1968 che, dunque, non sono tassative.”*

Ed invero *“non si dubita ... che la gestione di una farmacia comunale possa essere esercitata da un comune mediante società di capitali a partecipazione totalitaria pubblica (in house), benché tale modalità non sia stata prevista dal legislatore del 1968 (e del 1991), in coerenza con l’evolversi degli strumenti che l’ordinamento ha assegnato agli enti pubblici per svolgere le funzioni loro assegnate; e non si dubita che la gestione possa essere esercitata, come si è accennato, anche da società miste pubblico/private (...), con il superamento del limite dettato dall’art. 9 della l. n. 475 del 1968, secondo cui la gestione poteva essere affidata a società solo se costituite tra il comune e i farmacisti. (...) L’affidamento della gestione è peraltro consentito in house a patto che il Comune eserciti sulla società un “controllo analogo” a quello che eserciterebbe su proprie strutture organizzative, nel concetto di controllo analogo essendo peraltro ricompresa la destinazione prevalente dell’attività dell’ente in house in favore dell’amministrazione aggiudicatrice”.*

È stato altresì chiarito con la stessa pronuncia che *“si deve ritenere che un comune, nel caso in cui non intenda utilizzare per la gestione di una farmacia comunale i sistemi di gestione diretta disciplinati dall’art. 9 della legge n. 475 del 1968, possa utilizzare modalità diverse di gestione anche non dirette; purché l’esercizio della farmacia avvenga nel rispetto delle regole e dei vincoli imposti all’esercente a tutela dell’interesse pubblico. In tale contesto, pur non potendosi estendere alle farmacie comunali tutte le regole dettate per i servizi pubblici di rilevanza economica, non può oramai più ritenersi escluso l’affidamento in concessione a terzi della gestione delle farmacie comunali attraverso procedure di evidenza pubblica. Del resto l’affidamento in concessione a terzi attraverso gare ad evidenza pubblica costituisce la modalità ordinaria per la scelta di un soggetto diverso dalla stessa amministrazione che intenda svolgere un servizio pubblico”.*

È ad oggi pacifico che l’assenza di una norma positiva che autorizzi la dissociazione tra titolarità e gestione non crei un ostacolo all’adozione del modello concessorio. Con riguardo al profilo afferente alla tutela della salute, l’obiettivo del mantenimento in capo al Comune delle proprie prerogative di Ente che persegue fini pubblicistici può essere garantito – in caso di affidamento a terzi – dalle specifiche regole di gara e, più precisamente, dagli obblighi di servizio pubblico da imporre al concessionario, idonei a permettere un controllo costante sull’attività del gestore e di garantire standard adeguati di tutela dei cittadini. In questo senso, l’impostazione risulta perfettamente in

linea con il principio comunitario di proporzionalità, per cui le restrizioni al regime di piena concorrenza sono effettivamente ammesse nei limiti in cui risulti strettamente necessario con l'obiettivo da perseguire (nella specie, la salvaguardia della salute pubblica e del benessere dei cittadini) (Tar Brescia, sez. II, 1 marzo 2016, n. 309).

3. L'organizzazione territoriale del servizio farmaceutico

Secondo consolidata giurisprudenza (Cons. Stato, sez. III, 16 gennaio 2018, n. 223), le scelte relative alla localizzazione di una farmacia, laddove siano rispettati il criterio demografico e quello della distanza minima, sono caratterizzate da un elevato tasso di discrezionalità e, quindi, sono sindacabili solo nei ben noti limiti entro i quali è consentito il sindacato sull'eccesso di potere.

Pertanto, fermo il rispetto del parametro relativo alla popolazione, la localizzazione da parte dell'Amministrazione della farmacia comunale deve obbedire unicamente ai vincoli in tema di distanze minime stabiliti dalla legge e trarre ispirazione dall'obiettivo primario della maggiore fruibilità del servizio farmaceutico e della sua capillare articolazione sul territorio, purché la scelta in concreto adottata sia immune da illogicità o da palese irragionevolezza.

In particolare, è stato chiarito (Cons. Stato, sez. III, 12 febbraio 2015, n. 749; id., 10 aprile 2014, n. 1727) che non è manifestamente irrazionale l'ubicazione di una nuova farmacia in area già servita da preesistenti esercizi, laddove ciò risulti giustificato dall'entità della popolazione interessata; se è vero che l'aumento del numero delle farmacie risponde anche allo scopo di estendere il servizio farmaceutico alle zone meno servite, è anche vero che tale indicazione non è tassativa né esclusiva, stante il prioritario criterio della "equa distribuzione sul territorio", di cui all'art. 2, comma 1, l. n. 475 del 1968.

Inoltre, è stato precisato (Cons. Stato, sez. III, 20 marzo 2017, n. 1250) che la zonizzazione del territorio assolve alla funzione di vincolare l'esercente a mantenere il suo esercizio all'interno del perimetro assegnato e non anche a dislocare le farmacie secondo la regola della corrispondenza esatta di una ogni 3.300 residenti nella zona di riferimento; la scelta del legislatore statale di attribuire ai comuni il compito di individuare le zone in cui collocare le farmacie risponde, quindi, all'esigenza di assicurare un ordinato assetto del territorio, corrispondente agli effettivi bisogni della collettività, tenendo conto di fattori diversi dal numero dei residenti, come l'individuazione delle maggiori necessità di fruizione del servizio che si avvertono nelle diverse zone del territorio, le correlate valutazioni di situazioni ambientali, topografiche e di viabilità, le distanze tra le diverse farmacie.

In definitiva, secondo la giurisprudenza (Cons. Stato, sez. III, 2 maggio 2016, n. 1659), rientra nella discrezionalità dell'amministrazione comunale consentire una relativa concentrazione di esercizi farmaceutici in alcune zone più frequentate e determinare la localizzazione delle nuove sedi in un

determinato ambito territoriale, fermo restando il rispetto del generale parametro demografico e del parametro della distanza minima, così come è legittimo che il Comune determini l'ampiezza della circoscrizione di ciascuna sede valutando una pluralità di esigenze, ivi compresi i flussi quotidiani di spostamento per motivi di lavoro, di affari, etc., anche di chi non è residente.

Ha ancora chiarito la giurisprudenza amministrativa che l'ordinamento assegna all'ente il potere di istituire o meno la farmacia comunale, decisione che rientra dunque nella discrezionalità che l'ente locale deve esercitare, evidentemente, in relazione agli interessi pubblici da perseguire e alla promozione dello sviluppo della comunità amministrata: tale facoltà risulta esercitata, nel caso in esame, coerentemente con le finalità evidenziate.

L'esigenza di garantire l'accessibilità agli utenti del servizio farmaceutico non deve tradursi in una regola cogente secondo la quale occorre procedere all'allocazione delle nuove sedi di farmacia in zone disabitate o del tutto sprovviste di farmacie. Inoltre, la coincidenza con il bacino di utenza delle altre due farmacie non contrasta con la ratio della riforma, laddove è rispettata la distanza minima obbligatoria di duecento metri.

In conclusione, la scelta in concreto adottata dall'Ente è coerente con le finalità indicate dall'ordinamento, è immune da illogicità o da palese irragionevolezza e, pertanto, non è sindacabile.

Nel caso di specie la farmacia comunale è stata localizzata nella tavola 9 della pianta organica del comune di cassino, zona nella quale insiste una popolazione Residente di nr. 5.208 abitanti.

3. Determinazione del valore

Criteri di valutazione

In considerazione dei dati ottenuti attraverso l'esplicita richiesta avanzata dal Comune di Cassino presso l'Ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate, che hanno riguardato esclusivamente i valori dei redditi al lordo delle imposte dichiarati nel triennio 2019/2021 ed il valore del fatturato dichiarato nel triennio 2020/2022, la determinazione del valore economico della farmacia è stato elaborato attraverso due metodologie di cui una si basa sull'attualizzazione dei redditi futuri e l'altra sullo sviluppo del fatturato conseguito con la valutazione del sistema "dei multipli".

a) Il Metodo reddituale

Come sopra anticipato, i valori su cui basare la nostra valutazione economica della farmacia comunale San Bartolomeo, si limitano ai redditi lordi dichiarati nel triennio 2019/2021, attraverso i quali è stato possibile ottenere il valore del capitale economico da attribuire alla stessa azienda. Il metodo reddituale basa la propria valutazione sulla capacità della farmacia di generare redditi futuri. Nel caso di specie, quindi, per quanto obbligati a procedere ad una valutazione prettamente reddituale, gli unici valori acquisiti sono stati i redditi lordi, oltre al fatturato, per i quali è stato possibile determinare il valore del capitale economico, attraverso l'attualizzazione dei flussi di reddito generati nel triennio 2019/2021. I valori di reddito verranno calcolati ed attualizzati per un periodo di tempo illimitato tanto da assumere la struttura di una rendita perpetua. Tale metodo di stima permette quindi di ottenere il valore del capitale economico attraverso l'attualizzazione dei redditi futuri generati dall'attività.

I redditi netti generati sono riportati nella tabella che segue:

Anni	2019	2020	2021
Utile lordo di esercizio	€ 88.269	€ 89.239	€ 103.418

Calcolando la media dei valori rappresentati, si ottiene quanto segue:

Totale utili lordi anni 2019-2020-2021	€ 280.926
Risultato medio di esercizio (280.926:3) normalizzato R	€ 93.642

un **reddito medio atteso di € 93.642,00**, quale semplice media aritmetica dei tre esercizi.

Definito il reddito medio si è passati alla determinazione del tasso di attualizzazione. Secondo il metodo reddituale puro, il valore della farmacia viene determinato sulla base dei redditi che, in base alle attese, essa sarà in grado di produrre in futuro. La formula adottata corrisponde all'ipotesi di durata a tempo indefinito della vita dell'azienda e si esprime con la seguente formula:

$$W = \frac{R}{i}$$

dove:

W = valore dell'azienda;

R = reddito medio prospettico;

i = tasso di attualizzazione.

Il tasso di capitalizzazione i , ulteriore elemento da determinare per l'applicazione del metodo misto della stima autonoma dell'avviamento, deriva, come noto, dalla sommatoria di almeno due componenti:

i_1 = tasso di remunerazione per il "puro investimento di capitale" (risk free rate);

i_2 = tasso di remunerazione per il rischio di impresa

Per quanto attiene alla determinazione di i_1 , la teoria e la prassi sono concordi nell'assegnare validità, quali parametri per il calcolo del risk free rate, ai rendimenti dei Titoli di Stato a lungo termine, che riflettono la durata teorica illimitata della vita dell'azienda.

In questa ottica potremmo utilizzare la media dei rendimenti dei Titoli di Stato con particolare riferimento a quelli a medio-lungo termine, o meglio ancora, utilizzare il tasso di remunerazione dei Titoli di Stato a lungo termine e a rendimento fisso per eccellenza, vale a dire i Buoni del Tesoro Poliennali (BTP).

Il tasso sui BTP considerato in questa sede è quello ufficiale effettivo lordo, riferito al 01/03/2034 per BTP in scadenza a dieci anni, pari al 4,47%.

Alla valutazione del tasso di remunerazione per il "puro investimento di capitale" deve essere aggiunto il rischio specifico d'impresa che rientra nel processo di valutazione attraverso un prudente apprezzamento del reddito medio prospettico. Tale rischio generale di impresa raccomandato dall'U.E.C., l'Unione Europea degli Esperti Economici, Contabili e Finanziari è stato estrapolato dal "Country Risk Map" pubblicato e reso disponibile dal Prof. Damodaran della NY Stern School of

Business della New York University, nel quale per l'Italia, nel 2023, il "task risk" è stato determinato al 3,3%.

Poiché il reddito normale atteso, così come calcolato, è un'entità reale, anche il tasso appena considerato deve essere depurato dalla componente inflazionistica, depurazione che si ottiene tramite l'applicazione della regola elaborata da I. Fisher. Tenuto conto che il tasso di inflazione ufficiale a partire dal 2025, secondo le fonti di Banca d'Italia è valutato all'1,9% considereremo come tasso di inflazione medio atteso, un valore pari al 2%.

Così, come appena indicato per la determinazione sulla scelta del tasso di interesse di attualizzazione, la commissione ha stabilito di convenirlo secondo quanto esposto nella successiva tabella:

Indice	Valore	Descrizione
I1	4,17% +	BTP 10 anni *
I2	3,3% -	Rischio di investimento**
iapc	2% =	Inflazione***
i	5,294%	Indice di attualizzazione

* ultimi dati statistici pubblicati dal Dipartimento del Tesoro

** "Country Risk Map" pubblicato dalla Stern School of Business della New York University

*** tasso di inflazione previsto bollettino economico 4/2023 di Banca D'Italia a decorrere dal 2025.

Dove l'indice di attualizzazione è stato così determinato:

$$\begin{aligned} \text{Tasso indice di attualizzazione} &= \frac{\text{Rendimento nominale (risk free + investment risk)} - \text{tasso di inflazione}}{1 + \text{tasso di inflazione}} \\ &= \frac{(0,0417 + 0,033) - 0,02}{1+0,02} = 5,294 \end{aligned}$$

Sviluppando tutte le variabili sopra indicate, necessarie alla stima del capitale economico della farmacia San Bartolomeo è stata applicata la seguente formula:.

Nell'ipotesi di un orizzonte temporale illimitato si avrà:

$$W = \frac{R}{i} =$$

$$\frac{93.642}{5,294\%} = 1.768.832$$

b) Metodo dei multipli del fatturato

Il metodo del coefficiente moltiplicatore del fatturato viene utilizzato nella valutazione delle farmacie per prassi consolidata su tutto il territorio nazionale sin dal 1968. Tale metodo si serve di moltiplicatori calcolati sui dati di aziende comparabili, pertanto è molto diffuso nella prassi commerciale corrente della realtà delle farmacie ed è tenuto in considerazione dagli investitori che operano nello specifico settore.

Secondo tale metodo il valore dell'azienda viene individuato dalla seguente equazione:

$$V = F \cdot i$$

dove:

V = valore dall'azienda

F = valore del fatturato medio annuo

I = coefficiente moltiplicatore di stima

Nel caso della farmacia San Bartolomeo il totale dei ricavi conseguiti nel triennio 2020/2022 sono:

Anni	2020	2021	2022
Volume di affari	€ 1.296.007	€ 1.352.054	€ 1.354.948

I valori sopra indicati sono stati al loro volta adeguati agli ultimi indici di rivalutazione ISTAT:

Anni	2020	2021	2022
Volume di affari	€ 1.296.007	€ 1.352.054	€ 1.354.948
Indici di rivalutazione ISTAT	1.123	1.007	1.000
Volume di affari rivalutato	€ 1.455.416	€ 1.361.518	€ 1.354.948

Calcolando la media dei valori rappresentati, si ottiene quanto segue:

Volume di affari rivalutati 2020-2021-2022	€ 4.171.882
Volume d'affari medio (4.171.882:3)	€ 1.390.627

E' ormai prassi consolidata, nelle valutazioni delle farmacie, procedere alla determinazione del coefficiente moltiplicativo. Per la determinazione del coefficiente da utilizzare, per la valutazione della sede farmaceutica oggetto della perizia, il valore medio del moltiplicatore che il mercato e gli operatori esprimono assume valori compresi nel range 1 -1,5.

Valore economica della farmacia San Bartolomeo di Cassino

Alla luce delle considerazioni esposte, e sulla base degli unici documenti contabili resi disponibili dalla Agenzia delle Entrate all'esito della richiesta di accesso formale esperita dal Comune di Cassino, la commissione estimatrice, nelle persone del Dr. Fabrizio Prigiotti, Dr Franco Iannone e Avv. Francesco Scittarelli, ritiene di dover applicare, ai fini della redatta perizia di Stima, il valore del moltiplicatore nella misura di 1.

Pertanto, attraverso l'applicazione del metodo sui multipli del fatturato il valore che ne scaturisce è pari ad € 1.390.627.

5) Conclusioni

In considerazione dei valori emersi nel nostro elaborato, attraverso i due metodi applicati, che hanno rispettivamente prodotto i seguenti risultati:

Metodo reddituale € 1.768.832;

Metodo dei multipli € 1.390.627

la commissione ha ritenuto di fissare, quale valore economico da assegnare alla base d'asta per l'alienazione della farmacia San Bartolomeo, il seguente prezzo :

$\frac{€ 1.768.832 + € 1.390.627}{2} = € 1.579.730.$

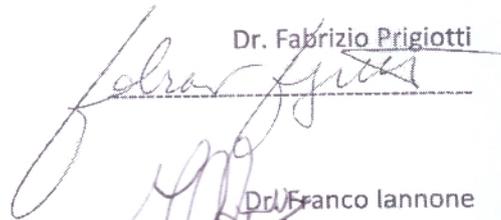
2

Al suddetto prezzo dovrà essere aggiunto il valore delle rimanenze di magazzino, al costo di acquisto, se presenti, nonché il valore delle stigliature, arredi, impianti, pc e relativi software gestionali da determinare al costo contabile (prezzo di acquisto al netto degli ammortamenti).

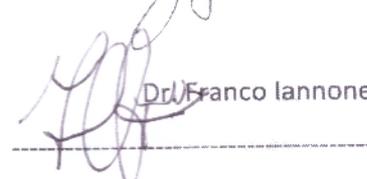
Si resta a disposizione per ogni ulteriore necessità o chiarimento.

Con osservanza, lì 28.12.2023

Dr. Fabrizio Prigiotti



Dr. Franco Iannone



Avv. Francesco Scittarelli



Indennità di avviamento gestore uscente Farmacia Comunale San Bartolomeo

PERIZIA DI STIMA

***Indennità di avviamento gestore uscente Farmacia Comunale San
Bartolomeo***

Indennità di avviamento gestore uscente Farmacia Comunale San Bartolomeo

La commissione di valutazione nominata da codesto Comune giusto avviso pubblico di cui alla determinazione nr. 1436 del 13 giugno 2023 è stata incaricata di procedere anche alla determinazione dell'indennità di avviamento da riconoscere al gestore uscente della Farmacia comunale San Bartolomeo.

È doveroso ribadire che è stato necessario esperire formale richiesta di accesso alla documentazione contabile in possesso del gestore uscente della Farmacia Comunale detenuta dalla Agenzia delle Entrate, considerato che non è stato possibile ottenerne copia dal gestore della farmacia comunale.

Documenti acquisiti ed analizzati:

- Contratto di servizio per l'affidamento della farmacia comunale San Bartolomeo;
- Quadro RF UNICO 2020 (anno di imposta 2019);
- Quadro RF UNICO 2021 (anno di imposta 2020);
- Quadro RF UNICO 2022 (anno di imposta 2021).

1. Determinazione della indennità di avviamento della farmacia San Bartolomeo

L'indennità di avviamento da riconoscere al gestore uscente della farmacia San Bartolomeo è stata elaborata, preliminarmente, attraverso l'applicazione di quanto espressamente previsto nell'art. 8, comma 5, ultimo periodo, del contratto di servizio per l'affidamento della farmacia comunale, redatto in data 11.05.2021, tra il comune di Cassino ed il dr. Morsilli Alessandro. La fattispecie è stata altresì inquadrata nel perimetro normativo di cui Regio Decreto 1265 del 1934, articoli 110 e 113, e in esecuzione delle prescrizioni contenute nel Decreto del Presidente della Repubblica 21 agosto 1971, n. 1275 recante "Regolamento per l'esecuzione della legge 2 aprile 1968, n. 475," norme concernenti il servizio farmaceutico, ed in particolare nell'articolo 9.

Tale ultima disposizione prevede che *"l'autorizzazione all'esercizio di una farmacia, che non sia di nuova istituzione, importa l'obbligo nel concessionario di rilevare dal precedente titolare o dagli eredi di esso gli arredi, le provviste e le dotazioni attinenti all'esercizio farmaceutico, contenuti nella farmacia e nei locali annessi, nonché di corrispondere allo stesso titolare od ai suoi eredi un'indennità di avviamento in misura corrispondente a tre annate del reddito medio imponibile della farmacia, accertato agli effetti dell'applicazione dell'imposta di ricchezza mobile nell'ultimo quinquennio..."*

Tanto premesso, in attuazione del descritto quadro normativo ed in applicazione delle coordinate della giurisprudenza in materia, emerge che l'indennità di avviamento per le farmacie si determina attraverso il riferimento a tre annate del reddito medio imponibile della farmacia, dichiarato agli effetti dell'applicazione dell'imposta diretta dovuta, che nel caso di specie è riferibile all'I.R.P.E.F., nell'ultimo quinquennio.

Nel caso della farmacia San Bartolomeo, a causa della condotta del gestore della farmacia, sono stati acquisiti esclusivamente i seguenti redditi imponibili:

Anni	2019	2020	2021
Reddito di esercizio	€ 88.269	€ 89.239	€ 103.418

Indennità di avviamento gestore uscente Farmacia Comunale San Bartolomeo

Pertanto, la scrivente commissione, in assenza di dati forniti dall'attuale gestore della Farmacia San Bartolomeo, ha determinato in via presuntiva i redditi per gli anni 2022 e 2023 attraverso l'adeguamento del reddito dichiarato per il 2021 con l'utilizzo ultimi indici di rivalutazione ISTAT, così come dal seguente prospetto:

Anni	2021	2022	2023
Reddito	€ 103.418		
Indici di rivalutazione ISTAT		1.113 su € 103.418	1.006 su € 115.104
Redditi ricalcolati		€ 115.104	€ 115.795

La commissione quindi, considerato comunque un incremento reddituale della Farmacia San Benedetto negli anni 2022 e 2023, definiti con l'utilizzo degli indici di rivalutazione ISTAT, ha determinato il valore da assegnare all'indennità di avviamento sulla base della media degli ultimi 5 anni così come rappresentata:

Anni	2019	2020	2021	2022	2023
Reddito di esercizio	€ 88.269	€ 89.239	€ 103.418	€ 115.104 (calcolo ISTAT)	€ 115.795 (calcolo ISTAT)

In considerazione di quanto indicato, il valore dell'indennità dell'avviamento è stato così determinato:

Totale redditi anni 2019-2020-2021-2022-2023	€ 511.825
Indennità di avviamento (€ 511.825:5= € 102.365x3=)	€ 307.095

2. Valutazione economica della farmacia San Bartolomeo nella prospettiva di affidamento in concessione

Ad integrazione della perizia già depositata nella quale è stato determinato il valore della farmacia comunale san Bartolomeo in caso di alienazione, la commissione ha espresso una valutazione economica del bene Farmacia anche nell'ipotesi in cui Codesto Comune dovesse ritenere di affidare in concessione la gestione della farmacia San Bartolomeo.

A tal fine sono state effettuate le seguenti formulazioni:

- periodo di concessione per 20 anni;
- periodo di concessione per 25 anni;
- periodo di concessione per 30 anni.

Nel caso di specie quindi risulta applicabile il metodo reddituale, secondo il quale, nel caso di durata limitata dei redditi (R) futuri, essi vengono capitalizzati per un periodo definito (n) di anni ad un tasso di capitalizzazione, così come per altro già definito nella perizia consegnata, in cui il valore attribuibile al canone di concessione per l'intero periodo di durata della concessione (W) è così determinabile:

$W = R * a_{n-i}$, in cui:

Indennità di avviamento gestore uscente Farmacia Comunale San Bartolomeo

W = il valore del canone per l'intera durata;

R = reddito medio normalizzato, attraverso la valutazione reddituale, e già determinato in € 93.642;

n = il numero degli anni di concessione;

i = indice di attualizzazione già determinato pari al 5,294%

Alla luce della formula sopra riportata si ottiene la seguente valutazione del totale dei canoni suddivisi per i diversi periodi di concessione:

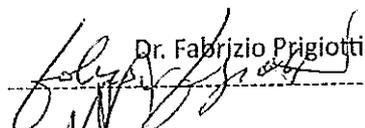
a) periodo di concessione per 20 anni: $W = 93.642 \times \frac{1 - (1 + 0,05294)^{-20}}{0,05294} = \text{€ } 1.139.772$, pari ad un canone mensile (€ 1.139.772 : 240 mesi) di € 4.749

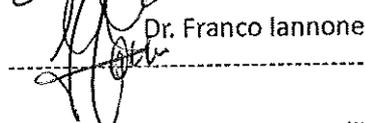
b) periodo di concessione per 25 anni: $W = 93.642 \times \frac{1 - (1 + 0,05294)^{-25}}{0,05294} = \text{€ } 1.283.264$, pari ad un canone mensile (€ 1.283.264 : 300 mesi) di € 4.278

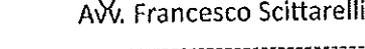
c) periodo di concessione per 30 anni: $W = 93.642 \times \frac{1 - (1 + 0,05294)^{-30}}{0,05294} = \text{€ } 1.394.130$ pari ad un canone mensile (€ 1.394.130 : 360 mesi) di € 3.873.

Si resta a disposizione per ogni ulteriore necessità o chiarimento.

Con osservanza, il 18.1.2024



Dr. Fabrizio Prigiotti


Dr. Franco Iannone


Avv. Francesco Scittarelli
