

# Studio Commerciale **Dott. VITTORIO BEVILACQUA**

*Iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti  
Contabili di Roma al n. AA\_005781*

GROTTAFERRATA (RM)  
VIA DELLA CIPRIANA 29  
E-mail: vbevilacqua007@gmail.com

Tel. 06/90282205

## **PERIZIA DI STIMA**

**per la determinazione del valore da porre  
a base d'asta nella procedura di gara per  
l'affidamento in concessione delle farmacie  
di cui è titolare il Comune di Frascati**



01 marzo 2023

**Vittorio Bevilacqua**

Via della Cipriana, 29 - 00046 Grottaferrata (Rm)  
Telefono 06 902 82 205  
Cod. Fisc. 811705461240817 - P. Iva 09089151004

## 1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Bevilacqua Vittorio, nato a Roma il 12/03/1965, con studio in Grottaferrata (RM) Via della Cipriana n. 29, C.F. BVL VTR 65C 12H 501Y, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti al n. AA\_005781 e dei Revisore dei Conti al n. 10360, a seguito di incarico ricevuto in data 10/02/2023 mezzo pec, in qualità di esperto professionale, dal Comune di Frascati, di eseguire *una perizia di stima, avente le finalità e gli scopi di determinare il valore da porre a base d'asta in una procedura di gara per l'affidamento in concessione della gestione delle farmacie del Comune di Frascati.*

In particolare, *tale perizia è volta alla determinazione del canone di concessione annuo, da corrispondere nel medesimo importo anche una tantum al momento di avvio del servizio, nonché di un aggio a favore del Comune da corrispondere al superamento di un importo predeterminato dal volume di affari annuo.*

Le due unità locali di cui si chiede la valutazione sono così ubicate:

- Farmacia Villa Muti, Via Francesco Marini n.1;
- Farmacia Vermicino, Via Tuscolana Vecchia n.68/70

La presente perizia è redatta secondo criteri di indipendenza, imparzialità e neutralità, nonché avuto riguardo per un necessario approccio prudenziale, sia con riferimento all'esatta individuazione degli assets aziendali, sia soprattutto in relazione alla loro valutazione.

Il presente elaborato è stato quindi predisposto, esclusivamente, in relazione all'incarico ricevuto e le informazioni contenute non possono essere utilizzate per qualsiasi altro scopo, né possono essere distribuite o portate a conoscenza di terze parti senza il preventivo assenso del sottoscritto e/o dei diretti destinatari.

Conseguentemente, e fatti salvi gli obblighi di riservatezza tipici dell'incarico ricevuto, non ci si assume alcuna responsabilità nei confronti di terzi ai quali questa relazione possa essere mostrata o nelle cui mani possa pervenire, non potendo il perito essere tenuto responsabile per un utilizzo diverso da quello oggetto di incarico.

Ne consegue che le risultanze, le conclusioni cui si perviene devono necessariamente essere lette, ponderate e valutate nel contesto e nel quadro corrente.

Il sottoscritto ha fatto sostanziale affidamento sulla bontà dei contenuti informativi acquisiti, sulla loro correttezza, veridicità, e completezza, nonché principalmente sulla buona fede dei diversi report informativi e sulle analisi svolte; ne consegue così che il sottoscritto non risponde della completezza, rappresentatività, accuratezza e complessiva attendibilità dei documenti, dati ed informazioni acquisite.

## 2. Oggetto dell'incarico e valutazione storico - preliminare

Si evidenzia come l'incarico sia stato svolto tenendo conto che i vincoli alle spese del personale, i vincoli normativi per l'inserimento di nuove risorse, i vincoli normativi relativi alla contrattazione con i fornitori, le diverse difficoltà finanziarie occorse negli anni hanno di molto limitato l'attività delle farmacie comunali e seriamente compromesso la loro stabilità economica, facendo registrare un sensibile deterioramento dei risultati economici delle stesse, fino a condurle ad una soglia di deficit economico.

La gestione delle due unità locali era già da tempo in stato di sofferenza.

La carenza di personale e la sofferenza finanziaria ed amministrativa, riscontrabile dai bilanci dell'anno 2019, evidenziano un crollo del fatturato rispetto all'anno precedente pari a circa il 75% e agli standard nazionali.

Risultava, pertanto, l'insolvenza delle farmacie nei confronti dei fornitori che ha comportato la sospensione di fornitura di prodotti.

I disservizi che ne sono conseguiti hanno comportato, probabilmente, una perdita di clientela a favore di altri operatori economici del territorio.

**Per tali motivazioni, i soli risultati economici degli ultimi anni non possono essere ritenuti sufficienti per la determinazione del valore delle farmacie e si dovrà, quindi, procedere ad una valutazione che tenga in considerazione, da un lato, l'attuale situazione delle stesse e dall'altro, i risultati prospettici raggiungibili con una gestione oculata delle due attività.**

**Ai fini della determinazione del valore da porre a base d'asta come canone annuale fisso occorre quindi quantificare il risultato economico prospettico che l'Ente locale potrebbe realizzare in gestione diretta, tenendo conto dell'investimento iniziale necessario per lo svolgimento dell'attività.**

Nella valutazione delle stime si è fatto riferimento a un criterio di prudenza, trattandosi di determinare un valore da porre a base di una procedura di gara al rialzo.

\*\*\*\*\*

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



1. Durata massima anni 30 (trenta);
2. Fee d'ingresso pari all'importo di un canone annuo;
3. Canone annuale fisso, da rivalutarsi annualmente in base all'inflazione, da commisurare al volume dei risultati economici che farebbe registrare la farmacia gestita direttamente;
4. Canone annuale variabile, che si aggiunge a quello fisso, determinato applicando una percentuale al volume dei ricavi superiori alla soglia che, nella presente relazione di stima, farebbe registrare la farmacia gestita in economica.

### 3. Attività e mercato di riferimento

L'attività che le farmacie comunali esercitano consiste nella commercializzazione di prodotti farmaceutici, la quale viene svolta in un mercato regolamentato.

In particolare, la normativa vigente dal 2012 prevede sul territorio comunale la presenza di una farmacia ogni 3.300 abitanti<sup>1</sup>.

Precedentemente all'emanazione del D.L. 24 gennaio 2012, n. 1, convertito con modificazioni dalla L. 2-t- marzo 2012, n. 27, la normativa prevedeva una farmacia ogni 4.000 abitanti.

Il territorio del Comune di Frascati conta circa 22.000 residenti. I prodotti venduti dalle farmacie sono classificati come segue:

- Prodotti vendibili dietro prescrizione medica (vendibili esclusivamente dalle farmacie);

<sup>1</sup> Art. 1, commi 2 e 3, legge 2 aprile 1968, n. 475: "Il numero delle autorizzazioni è stabilito in modo che vi sia una farmacia ogni 3.300 abitanti. La popolazione eccedente, rispetto al parametro di cui al secondo comma, consente l'apertura di una ulteriore farmacia, qualora sia superiore al 50 per cento del parametro stesso."

- Prodotti vendibili senza prescrizione medica (vendibili anche dalle parafarmacie e da altri esercizi commerciali), tra i quali sono ricompresi sia i farmaci da banco sia i prodotti diversi (es. prodotti per l'igiene personale, cosmetici, dietetici, per l'infanzia).

Il mercato di riferimento è in funzione del numero dei possibili clienti che gravitano nell'area in cui è operativo il punto vendita (residenti, stabili ma non residenti, di transito).

Il volume dei ricavi dipende dalla capacità di attirare clientela presso il punto vendita.

La presenza o meno di medici nelle vicinanze del punto vendita condiziona in modo rilevante il volume dei ricavi, con particolare riferimento a quelli derivanti dalla vendita di prodotti vendibili dietro prescrizione medica.

Il volume dei costi, invece, è in funzione principalmente dei costi di approvvigionamento dei prodotti, dei costi del personale e dei costi di sede.

I primi sono naturalmente legati al volume di vendita (anche se possono variare in base alla capacità di ottimizzare gli acquisti di prodotti, aspetto in cui l'attuale gestione delle farmacie comunali è particolarmente carente), gli altri invece, sono con maggiore difficoltà adeguabili al volume dei ricavi conseguiti.

Appare quindi evidente come la redditività di una farmacia sia fortemente dipende dalla capacità gestionale sia di saper ben bilanciare i costi fissi in relazione ai volumi di affari attesi, sia di saper modulare i costi semi-variabili con agilità, sia di applicare strategie commerciali volte ad attirare e fidelizzare la clientela, oltreché di saper imporre la propria presenza ai fornitori al fine di ottenere costi di acquisto vantaggiosi e competitivi.

## 4. Piano economico

### 4.1 Determinazione dei ricavi potenziali

Per la determinazione dei ricavi annui si è fatto riferimento al valore medio di circa € 1,2 milioni registrato dalle farmacie italiane nell'anno 2021 (Fonte: dossier Mediobanca).

Questo dato va senza dubbio poi contestualizzato, analizzando in primo luogo il campione utilizzato per la generazione: è indubbio che le farmacie private abbiano accesso a strategie di mercato impossibili da replicare dal proprietario pubblico, quali ad esempio il libero passaggio tra fornitori ovvero accesso a progetti di finanza agevolata.

Per la determinazione dei ricavi, inoltre, si è tenuto conto del fatto che le due farmacie, di cui è titolare il Comune di Frascati, vengono da un triennio in cui i volumi di vendita sono crollati rispetto agli anni 2017 e 2018 poiché, già a partire dal 2018, le farmacie mostravano importanti segni di contrazione.

L'inevitabile conclusione è che in questo lungo ed importante lasso di tempo, la clientela si sia rivolta altrove ed abbia instaurato con i competitor un rapporto di fidelizzazione che dovrà essere annullato per riguadagnare il terreno perduto.

La Farmacia di Via Vermicino, anche valutando lo storico dell'andamento economico, presenta potenzialità di vendita superiori; tuttavia, è schiacciata da una concorrenza più presente e pressante.

La Farmacia di Villa Muti invece, non ha farmacie concorrenti nelle vicinanze, ma sorge in un posto piuttosto isolato ed è quindi ragionevole supporre che le potenzialità di crescita siano limitate alla posizione geografica e che, una volta

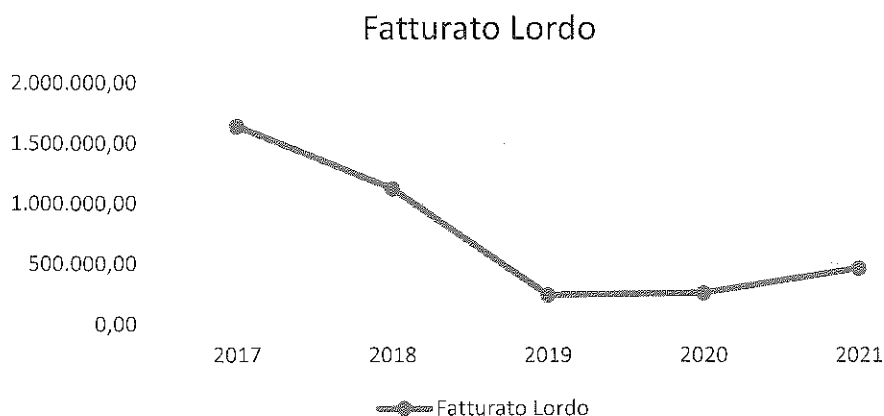
raggiunto il suo massimo potenziale, non vi saranno ulteriori margini di espansione.

Le considerazioni sopra esposte rendono ragionevole ipotizzare la seguente tendenza di incassi:

### Farmacia di Vermicino

Dati fatturato lordo anni pregressi

FARMACIA VERMICINO	
ANNO	FATTURATO LORDO
2017	1.640.088,08
2018	1.121.748,09
2019	243.213,91
2020	259.275,85
2021	462.549,75



I dati suggeriscono che l'attività avrebbe potuto sviluppare un potenziale stimabile in € 1.800.000,00 circa, in circa 10 anni di gestione, tenuto conto che ogni incremento di fatturato superiore alla soglia fisiologica posta dalla localizzazione geografica della farmacia, è sempre frutto di politiche lente e costanti di fidelizzazione della clientela e di ampliamento dell'offerta.



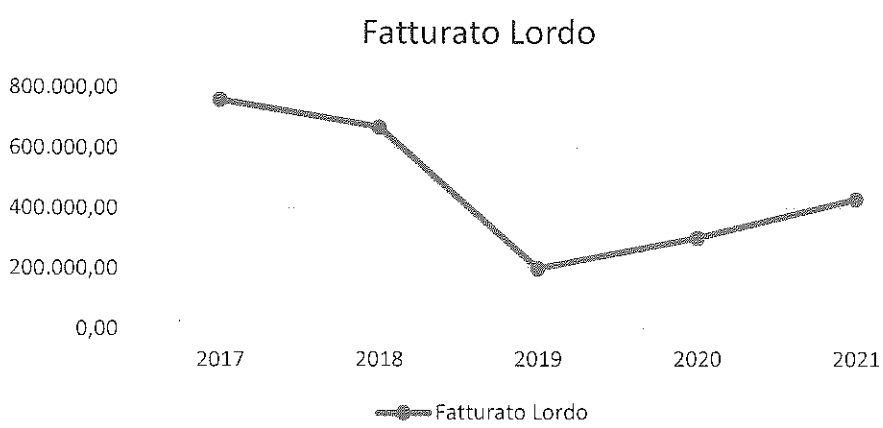


Il drastico allontanamento dalla soglia (circa il 75%), dovuto ad una gestione finanziaria ed economica fortemente inadeguata ed al contestuale inasprimento della concorrenza di mercato, porta a considerare possibile un incremento del fatturato annuo, posto che vengano realizzate immediatamente politiche di gestione adeguate e concorrenziali, in modo da ottenere, rapidamente, un quadro economico stabile, fino a raggiungere la soglia di esercizio stimata a regime in cinque esercizi.

**Farmacia Villa Muti**

Dati fatturato lordo anni pregressi

FARMACIA VILLA MUTI	
ANNO	FATTURATO LORDO
2017	759.957,27
2018	668.829,47
2019	199.385,49
2020	300.358,71
2021	428.128,05



I dati suggeriscono che l'attività avrebbe potuto sviluppare un potenziale massimo stimabile in € 1.000.000,00 circa, in circa 10 anni di gestione oculata e attenta, tenuto conto che ogni incremento di fatturato superiore alla soglia fisiologica posta

CGmmnecddiFFasseatiPpbot.nm.00049967gd4110200320023part4m0aC0at.10001.33

Cod. Fisc. BVAUT05C121501Y - P. IVA 05009151004

dalla localizzazione geografica della farmacia, è sempre frutto di politiche lente e costanti di fidelizzazione della clientela e di ampliamento dell'offerta e che dette politiche, sarebbero comunque potute non risultare sufficientemente incisive, considerando che la posizione territoriale della farmacia in esame tende a porla in uno stato di isolamento e a doverla considerare necessariamente una farmacia di quartiere.

Il drastico allontanamento dalla soglia massima (circa il 57%), dovuto ad una gestione finanziaria ed economica fortemente inadeguata, porta a considerare possibile un incremento del fatturato annuo, postulando che vengano attuate immediatamente politiche di gestione adeguate e concorrenziali, ad euro 650.000,00 nel giro di un quadriennio, fino a raggiungere la soglia massima di esercizio stimabile in euro 800.000,00 a regime.

#### 4.2 Ipotesi preliminare di sviluppo aziendale

Si ipotizza quindi appresso una plausibile progressione di incremento di fatturato derivante dal graduale intervento delle politiche di espansione applicabili.

AUMENTO FATTURATO PROSPETTICO					
ANNO	VILLA MUTI	VERMICINO	COMBINATO FARMACIE	INCREMENTO FATTURATO VILLA MUTI	INCREMENTO FATTURATO VERMICINO
1°	€ 470.000,00	€ 600.000,00	€ 1.070.000,00	-	-
2°	€ 540.000,00	€ 750.000,00	€ 1.290.000,00	14,89%	25,00%
3°	€ 600.000,00	€ 940.000,00	€ 1.540.000,00	11,11%	25,33%
4°	€ 660.000,00	€ 1.200.000,00	€ 1.860.000,00	10,00%	27,66%
A regime	€ 800.000,00	€ 1.500.000,00	€ 2.300.000,00	21,21%	25,00%

### 4.3 Determinazione del Costo del Venduto

Parametro essenziale, tra i principali da cui partire per valutare le due unità locali farmacie è rappresentato dal costo del venduto e dal relativo margine.

Il margine è dato dalla differenza tra il prezzo di vendita di un prodotto e il suo costo d'acquisto (entrambi i valori al netto di iva). Quando vogliamo calcolare il margine complessivo (di reparto o di prodotto, in un dato periodo di tempo) non bisogna però considerare il semplice costo d'acquisto, ma occorre far riferimento ai ricavi al netto del cosiddetto "costo del venduto". Tale valore si ottiene sommando agli acquisti di periodo le rimanenze iniziali e sottraendo quelle finali.

Per la stima del costo del venduto, si ipotizza che i prodotti a rimborso SSN possano essere acquistati ad uno sconto medio del 35% e che i prodotti da banco possano essere acquistati ad uno sconto medio del 24%.

Si ipotizza che gli incrementi di fatturato previsti sposteranno il rapporto tra prodotti di SSN e prodotti da banco a favore di questi ultimi.

In conclusione, il costo medio di acquisto dei prodotti, una volta a regime, avrebbe un'incidenza del 67,2%.

SCONTO MEDIO				
	SSN	prodotti da banco	sconto medio	C.M.A.
1° anno	29,00%	71,00%	31,81%	68,19%
2° anno	28,50%	71,50%	31,87%	68,13%
3° anno	28,00%	72,00%	31,92%	68,08%
4° anno	27,00%	73,00%	32,03%	67,97%
a regime	20,00%	80,00%	32,80%	67,20%

#### 4.4 Determinazione del margine sugli acquisti

Al fine di determinare l'entità degli acquisti, si è applicato ai ricavi un margine pari al 38% che è stato individuato, in seguito ad un'indagine di mercato, come il margine minimo applicabile a farmacie riconducibili alla fattispecie in questione e con caratteristiche similari.

Applicando tale percentuale ai ricavi precedentemente individuati otterremmo, a regime, il seguente valore degli acquisti:

MARGINE 38%	TOT RICAVI	TOT. ACQUISTI
MUTI	800.000,00	579.710,14
VERMICINO	1.500.000,00	1.086.956,52
TOTALI	2.300.000,00	1.666.666,67

#### 4.5 Investimento Iniziale

Per sostenere le spese iniziali si ipotizza la necessità di un investimento pari ad euro 416.304,00.

Tale importo è necessario per far fronte:

- al pagamento della fee d'ingresso, stabilita pari all'importo del canone di concessione annuo successivamente stimato;
- all'acquisto di stigliature per euro 150.000,00;
- all'acquisto del magazzino iniziale delle farmacie per euro 116.304,00

Tale investimento può essere effettuato utilizzando capitale proprio o capitale di terzi ma, in entrambi i casi, sarà necessario considerare un costo del denaro pari al 4,5%.

CGmmneddidiFFassaeatiPpbot .nn.00049987gd4411020832023part4x0aC6at .10001.33

Via Cassanese, 10 - 00144 Roma (RM)  
Teléfono: +39 06 807 81 205  
Cod. Fisc. 014716512/0017 - P. IVA 03089151004



Mesi	Tasso	Capitale da Finanziare	Rata	Interessi Totali	Totale
120	4,5%	416.304,00 €	€ 4.314,52	€ 101.437,25	€ 517.742,25

#### 4.6 Stima Costi d'esercizio

I costi di esercizio sono determinati ipotizzando l'esercizio dell'attività su due sedi, con una gestione centralizzata dell'attività amministrativa.

Le economie di scala e di gestione multipla sono state considerate.

Nella seguente tabella sono riportate le principali voci di costo complessive, a regime, tenute in considerazione per la redazione della seguente perizia.

COSTI COMPLESSIVI FARMACIE	
Personale	300.000,00 €
Utenze	11.000,00 €
Assicurazioni	4.000,00 €
Spese tenuta contabilità	5.000,00 €
Prestazioni di servizio	30.000,00 €
Oneri diversi di gestione	15.000,00 €
Ammortamenti/leasing	10.000,00 €
Oneri Finanziari	16.000,00 €
Locazione	25.600,00 €
<b>TOTALE</b>	<b>416.600,00 €</b>

Per personale dipendente è stato ipotizzato il seguente organico complessivo e si è fatto riferimento al costo derivante dall'applicazione del CCNL Farmacie Private, in particolare ipotizzando un costo medio per dipendente pari a € 30.000,00.

n. 2 direttore di farmacia

n. 6 farmacisti collaboratori

n. 2 commesso/magazziniere

Per prestazioni di servizio ci si riferisce ad una serie di costi di varia natura, che comprendono, il software, lo smaltimento rifiuti, il trasporto valori, il pos, l'inventario etc etc.

Per ammortamenti ci si riferisce alle quote di ammortamento derivante dall'investimento iniziale, così suddiviso:

Stigliature	150.000,00
Fee d'ingresso	150.000,00
Investimento da ammortizzare materiali e immateriali	300.000,00
Anni	30
Ammortamento dell'investimento iniziale	10.000,00

Per oneri diversi di gestione si fa riferimento a imposte indirette, tasse, contributi, deposito e pubblicazione bilanci, ammende e multe e costi diversi di natura non finanziaria.

Per oneri finanziari si fa riferimento agli interessi finanziari derivanti dal finanziamento dell'investimento iniziale tramite gli istituti di credito

#### 4.7 Stima del Magazzino

Al fine di ottenere una rappresentazione realistica della situazione economica è necessario considerare anche le giacenze di magazzino.

Al momento dell'affidamento in concessione delle farmacie è stato ipotizzato un magazzino complessivo pari ad euro 116.304,00 che è stato computato anche nell'investimento iniziale.

Per gli anni successivi, si è ipotizzato un valore di magazzino pari al 10% del valore degli acquisti.

La variazione tra le rimanenze iniziali e finali (delta) per ogni singolo anno sarà inserita successivamente all'interno dei ricavi.

Anno	1	2	3	4	5 (regime)
Rimanenze iniziali	-	116.304,35	140.217,39	145.072,46	175.217,39
Rimanenze finale	116.304,35	140.217,39	145.072,46	175.217,39	216.666,67
Delta	116.304,35	23.913,04	4.855,07	30.144,93	41.449,28

## 5. Situazione Economica Previsionale Complessiva

Utilizzando le informazioni precedentemente ipotizzate e tramite la stima dei costi da sostenere e dei ricavi realizzabili, è possibile determinare la misura degli utili o delle eventuali perdite in ciascun anno di attività.

In particolare, si è ritenuto necessario rappresentare i primi 5 anni di attività fino al raggiungimento della situazione "a regime" che, si ipotizza, sarà costante nei successivi anni oggetto della concessione.

COMBINATO	1	2	3	4	5
Ricavi	1.070.000,00 €	1.290.000,00 €	1.540.000,00 €	1.860.000,00 €	2.300.000,00 €
Magazzino	116.304,35 €	23.913,04 €	4.855,07 €	30.144,93 €	41.449,28 €
<b>TOTALE</b>	<b>1.186.304,3€</b>	<b>1.313.913,04 €</b>	<b>1.544.855,07 €</b>	<b>1.890.144,93 €</b>	<b>2.341.449,28 €</b>
Acquisto medicinali	775.362,32 €	934.782,61 €	1.115.942,03 €	1.347.826,09 €	1.666.666,67 €
Personale	210.000,00 €	240.000,00 €	270.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
Locazione	25.600,00 €	25.600,00 €	25.600,00 €	25.600,00 €	25.600,00 €
Prestazioni di servizio	25.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €
Canone Concessione					
<b>TOTALE COSTI OPERATIVI</b>	<b>1.035.962,3€</b>	<b>1.230.382,61 €</b>	<b>1.411.542,03 €</b>	<b>1.703.426,09 €</b>	<b>2.022.266,67 €</b>
Utenze	7.000,00 €	8.000,00 €	9.000,00 €	10.000,00 €	11.000,00 €
Assicurazioni	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €
Spese amministrative ed altro	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €
<b>TOTALE COSTI STRUTTURA</b>	<b>31.000,00 €</b>	<b>32.000,00 €</b>	<b>33.000,00 €</b>	<b>34.000,00 €</b>	<b>35.000,00 €</b>
Ammortamenti	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €
Oneri finanziari	20.000,00 €	19.000,00 €	18.000,00 €	17.000,00 €	16.000,00 €
<b>RISULTATO ANTE IMPOSTE</b>	<b>89.342,03 €</b>	<b>22.530,43 €</b>	<b>42.313,04 €</b>	<b>125.718,84 €</b>	<b>258.182,61€</b>

A tali importi sarà da sottrarre il canone di concessione rilevato.

## 6. Conto Economico Riclassificato

La seguente riclassificazione del conto economico al valore aggiunto permette di individuare il Risultato Operativo Netto (EBIT) che rappresenta la redditività operativa dell'impresa.

Pertanto, l'EBIT indica la capacità di profitto che l'impresa è in grado di generare dalla gestione caratteristica.

Conto Economico riclassificato	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5 (regime)
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.070.000,00	1.290.000,00	1.540.000,00	1.860.000,00	2.300.000,00
Variazione rimanenze	80.000,00	23.913,04	4.855,07	30.144,93	41.449,28
Altri ricavi e proventi					
<b>Valore della produzione</b>	<b>1.186.304,35</b>	<b>1.313.913,04</b>	<b>1.544.855,07</b>	<b>1.890.144,93</b>	<b>2.341.449,28</b>
Consumi di materie prime e merci	775.362,32	934.782,61	1.115.942,03	1.347.826,09	1.666.666,67
Servizi	56.000,00	62.000,00	63.000,00	64.000,00	65.000,00
Godimento di beni di terzi	25.600,00	25.600,00	25.600,00	25.600,00	25.600,00
<b>Costi della Produzione</b>	<b>856.962,32</b>	<b>1.022.382,61</b>	<b>1.204.542,03</b>	<b>1.437.426,09</b>	<b>1.757.266,67</b>
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>329.342,03</b>	<b>291.530,43</b>	<b>340.313,04</b>	<b>452.718,84</b>	<b>584.182,61</b>
Personale	210.000,00	240.000,00	270.000,00	300.000,00	300.000,00
<b>Valore Aggiunto Lordo (MOL)</b>	<b>149.342,03</b>	<b>81.530,43</b>	<b>100.313,04</b>	<b>152.718,84</b>	<b>284.182,61</b>
Ammortamenti e svalutazioni	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Altri accantonamenti					
Svalutazioni					
Margine Operativo Netto (MON)					
<b>Risultato Operativo Netto (MON)- EBIT</b>	<b>134.342,03</b>	<b>66.530,43</b>	<b>85.313,04</b>	<b>137.718,84</b>	<b>269.182,61</b>
Altri proventi finanziari					
Proventi e oneri straordinari					
Interessi passivi e altri oneri finanziari	20.000,00	19.000,00	18.000,00	17.000,00	16.000,00
Utili e perdite su cambi					
<b>Risultato Ordinario</b>	<b>89.342,03</b>	<b>22.530,43</b>	<b>42.313,04</b>	<b>125.718,84</b>	<b>258.182,61</b>





## 7. Situazione Finanziaria Previsionale

Da un punto di vista finanziario, si riportano le uscite finanziarie relativamente ai costi fissi sostenuti da entrambe le farmacie nei primi 10 anni, in cui sarà necessario sostenere i costi relativi all'investimento iniziale e al canone di locazione degli immobili che, invece, perdurerà per tutta la durata della concessione.

FINANZIAMENTO			LOCAZIONE		Totale Mensile	Totale Annuo
Quota Capitale	Interessi	Totale	Villa Muti	Vermicino		
2.897,95 €	1.875,00 €	4.772,95 €	800,00 €	1.333,33 €	6.906,28 €	82.875,38 €

### 8.1 Premesse alla valutazione (Canone attuale e valore minimo)

Preliminarmente alla valutazione occorre verificare la situazione contingente attualmente in essere onde stabilire a priori un canone minimo al di sotto del quale non vi è alcuna convenienza da parte dell'ente di affidare le farmacie comunali a terzi.

Va pertanto evidenziato che:

- Le farmacie da diversi anni chiudono i propri esercizi in perdita;
- Che al netto di quanto sopra, è stato quantificato che la reale perdita annua sofferta dal Comune di Frascati, per entrambe le farmacie ad un importo stimabile tra gli Euro 25.000,00 e gli Euro 60.000,00 (Fonte Ente Locale);
- Che, tuttavia, le farmacie dimostrano un potenziale e graduale miglioramento della situazione economico/finanziaria;
- Che è lecito supporre che gli incrementi siano possibili con un adeguamento delle politiche di gestione.

Va, inoltre, tenuto conto che attualmente viene corrisposto dall'azienda speciale del Comune di Frascati al Comune stesso l'importo di Euro 100.000,00 annui.

Considerando la presenza di tale canone, lo stesso risulta il valore minimo assegnabile, come ipotesi, per la procedura di affidamento.

## 8.2 Canone stimato in relazione al volume d'affari

Il canone adeguato al volume di affari stimato rappresenta il canone adeguatamente commisurato al volume di affari atteso da una gestione efficiente, che risulti economicamente sostenibile ed in linea con i corretti reciproci rapporti tra le voci di bilancio.

Atteso che a regime si è stimato un volume di affari annuo pari ad Euro 2.300.000,00 e che, in linea generale, un giusto rapporto tra fatturato annuo e canoni di locazione, anche alla luce della redditività generale stimata, debba necessariamente essere inferiore al 6,5%, in considerazione peraltro del fatto che ambedue gli esercizi commerciali oltre al canone concessorio dovranno sostenere anche i rispettivi canoni di locazione immobiliare.

Si deduce quindi che il canone di concessione massimo, commisurato al volume di affari atteso a regime, sia pari ad Euro 150.000,00.

## 9. Conclusioni

L'incarico è stato svolto, pertanto, tenendo in considerazione i criteri nella regolamentazione del rapporto con il futuro concessionario:

1. Durata massima anni 30 (trenta);
2. Fee d'ingresso pari all'importo di un canone annuo;

3. Canone annuale fisso, da rivalutarsi annualmente in base all'inflazione, da commisurare al volume dei risultati economici che farebbe registrare la farmacia gestita direttamente;

4. Canone annuale variabile, che si aggiunge a quello fisso, determinato applicando una percentuale al volume dei ricavi superiori alla soglia che, nella presente relazione di stima, farebbe registrare la farmacia gestita in economica.

Per le motivazioni esposte nel corso del presente elaborato, si ritiene, quindi, che il valore da assegnare alla base d'asta relativamente al canone annuale fisso debba essere pari ad Euro 150.000,000 annui.

\* \* \* \* \*

Esaurito l'incarico, il sottoscritto, nel ringraziare per la fiducia accordatagli, si riserva, qualora dovesse venire a conoscenza di fatti e/o documenti e/o elementi inediti, di apportare aggiornamenti e/o rettifiche alla presente relazione, redatta in n. 16 pagine.

Con osservanza.

In Fede

Grottaferrata, 01/03/2023

Il Perito

Dott. Vittorio Bevilacqua

**Vittorio Bevilacqua**

Via della Cipriana, 29 - 00046 Grottaferrata (Rm)  
Telefono +39 06 902 82 205  
Cod. Fisc. BVLVTR65C12H501Y - P. Iva 05089151004



TRIBUNALE DI VELLETRI

UFFICIO ASSEVERAZIONE PERIZIE E TRADUZIONI

R.G.N. 1167/2023

CRONOLOGICO N. 2079/2023

VERBALE DI GIURAMENTO



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dot. Andrea D'Amico

Addì 04/07/2023 avanti al Funzionario \_\_\_\_\_

è presente: BEVILACQUA VITTORIO

documento CARTA D'IDENTITÀ N. CA70376EW

rilasciato da COMUNE DI NEMI il 22/08/2019 il quale chiede di  
asseverare con giuramento della suesesa perizia.

Il Funzionario, previa ammonizione sulla responsabilità penale (art.483 c.p.)  
derivante da dichiarazioni mendaci, invita il comparente al giuramento, che egli  
presta ripetendo:

**“Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all’incarico  
affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità”.**

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Perito

**Vittorio Bevilacqua**

Via della Cipriana, 29 - 00046 Grottaferrata (Rm)  
Telefono +39 06 902 82 205  
Cod. Fisc. BVLVRSCTZHS01Y - P. IVA 05089151004

IL FUNZIONARIO



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dot. Andrea D'Amico

Note  
L'Ufficio non si assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto e la  
regolarità formale del documento.

CGmmnecddiFfzasseatipprot.mn.00049567cd411026632023partenzaoca110000133