



# Comune di Pantigliate

Città Metropolitana di Milano  
Piazza Comunale, 10 - 20090 - Pantigliate  
Tel. 029068861 – Fax 02906886210  
Cod. Fisc. 80108750151 – Part. Iva 09057070154

## Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 27/01/2021

**AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL BENE DI PROPRIETA' COMUNALE DA DESTINARE A SEDE DELLA FARMACIA COMUNALE;  
OGGETTO: (II) L'APPROVAZIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO DEI LAVORI;  
(III) L'APPROVAZIONE DELLE MODIFICHE AL CONTRATTO DI SERVIZIO**

L'anno duemilaventuno, addì ventisette del mese di Gennaio alle ore 20:00, nella sala consiliare della casa comunale, in seguito ad apposita convocazione avvenuta secondo le forme e le modalità previste dallo statuto e dalla normativa vigente, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Ordinaria ed in seduta Pubblica di prima convocazione. In seguito ad appello nominale, risultano essere presenti :

|    | <b>Nome e Cognome</b>  | <b>Carica</b> | <b>Presente</b> | <b>Assente</b> |
|----|------------------------|---------------|-----------------|----------------|
| 1  | ABATE FRANCO           | Il Sindaco    | X               |                |
| 2  | BIASI FRANCESCO        | Consigliere   | X               |                |
| 3  | LASERRA MARIA SANTA    | Consigliere   | X               |                |
| 4  | VIMERCATI ANNA MARIA   | Consigliere   | X               |                |
| 5  | MALFETTONE ANTONIO     | Consigliere   | X               |                |
| 6  | D'ARGENIO PELLEGRINO   | Consigliere   | X               |                |
| 7  | MASIERO, IRENE         | Consigliere   | X               |                |
| 8  | FONDRINI ELENA         | Consigliere   | X               |                |
| 9  | DE MARNI GIADA         | Consigliere   | X               |                |
| 10 | MIGLIOLI LORENZO       | Consigliere   | X               |                |
| 11 | GAROTTA MASSIMO        | Consigliere   | X               |                |
| 12 | BAVUTTI, ANNA          | Consigliere   | X               |                |
| 13 | CORDELLA ONOFRIO LUIGI | Consigliere   | X               |                |

|               |    |   |
|---------------|----|---|
| <b>Totali</b> | 13 | 0 |
|---------------|----|---|

Partecipa alla seduta, ai sensi di quanto disposto dall'art. 97 del d.lgs. n. 267/2000 e s.m. e i. e dunque con funzioni consultive, referenti e di assistenza agli organi il Segretario Generale, Dott. Carmelo Salvatore Fontana.

Il Sindaco, Franco Abate, dopo aver constatato la sussistenza del quorum strutturale dichiara aperta la seduta e, secondo l'ordine del giorno della seduta, dispone in merito alla discussione dell'argomento in oggetto indicato.

**OGGETTO: AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL BENE DI PROPRIETA' COMUNALE DA DESTINARE A SEDE DELLA FARMACIA COMUNALE; (II) L'APPROVAZIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO DEI LAVORI; (III) L'APPROVAZIONE DELLE MODIFICHE AL CONTRATTO DI SERVIZIO**

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

**PREMESSO CHE:**

- a seguito della delibera di Consiglio Comunale n. 31 in data 31 luglio 2014, il Comune ha deliberato di esercitare, ai sensi dell'art. 10, comma 3, della Legge n. 475/1968, il diritto di prelazione all'assunzione della gestione di una nuova farmacia quale servizio locale di interesse pubblico;
- con riguardo alla forma di gestione del servizio in discorso, con le delibere di Consiglio Comunale n. 42 del 21 novembre 2015 e n. 31 del 23 giugno 2016, il Comune ha affidato alla Società FAR.COM S.r.l., mediante il modello dell'*in house providing*, la gestione della farmacia comunale, previa attuazione degli adempimenti preliminari e prodromici, primo tra tutti l'assunzione di una quota di partecipazione al capitale sociale di FAR.COM S.r.l.;
- con le medesime delibere di Consiglio Comunale di cui al punto che precede, il Comune ha approvato, rispettivamente, lo schema di "*contratto di servizio per la gestione in house della farmacia comunale*", nonché l'allegato B "*clausole integrative al contratto di servizio per la gestione in house della farmacia comunale da parte di FAR.COM S.r.l.*" (insieme il "**Contratto di servizio**");
- con atto rep. n. 1307, in data 28 giugno 2016, il Comune e FAR.COM S.r.l. hanno sottoscritto il Contratto di servizio, stabilendo una durata di 5 anni;
- in base all'art. 1 dell'allegato B al Contratto di servizio, FAR.COM S.r.l. si è impegnata ad avviare ed espletare in vista provvisoria il servizio di farmacia comunale presso la sede individuata dal Comune in un immobile a destinazione commerciale, di proprietà di terzi, ubicato in Pantigliate, viale Risorgimento n. 7. Ciò fino a che il Comune non avesse individuato la nuova sede definitiva per la gestione del servizio. Ai sensi dell'art. 5 del medesimo allegato B, FAR.COM S.r.l. si è altresì impegnata a trasferire la farmacia comunale presso la nuova sede, una volta individuata dal Comune, previa comunque la realizzazione di tutti i lavori necessari di adeguamento dell'immobile alla nuova destinazione.
- con delibera di Consiglio Comunale n. 29 in data 26 maggio 2017, il Comune ha individuato, come sede della farmacia comunale, una parte dell'immobile di proprietà comunale ubicato in Pantigliate, Piazza Municipio n. 31 (identificato al catasto al foglio 4 mappali 50-51-467), allo stato non più sede degli uffici comunali (l'**"Immobile"**). In ragione delle condizioni in cui si trova l'Immobile in discorso, lo stesso necessita di lavori di adeguamento che saranno a cura e spese di FAR.COM S.r.l. secondo quanto previsto dal Contratto di servizio;
- in data 16 aprile 2018, FAR.COM S.r.l. ha presentato al Comune il progetto per i lavori di ristrutturazione e adeguamento dell'Immobile in discorso, integrato successivamente in data 15 maggio 2019 (il "**Progetto**");
- a seguito della validazione del Progetto in data 15 maggio 2019, con delibera di Giunta Comunale n. 45 in data 16 maggio 2019, il Comune ha approvato il Progetto, essendo in linea con le esigenze del Comune rispetto all'organizzazione e alla gestione del servizio farmacia nel territorio comunale;
- in data 14 luglio 2020, n. prot. 5605 FAR.COM ha presentato il piano economico-finanziario relativo all'investimento oggetto del Progetto. In particolare, tale piano prevede, tenuto conto dei costi dell'investimento stimato in Euro 672.856,00, un ammortamento di tali costi della durata di 19 anni (cfr. Allegato B);

**CONSIDERATO CHE:**

- al fine di consentire a FAR.COM S.r.l. di realizzare i lavori di riqualificazione e adeguamento dell'Immobile in discorso e di avviare in seguito la gestione del servizio presso la nuova sede della farmacia comunale, occorre individuare lo strumento contrattuale che consenta a FAR.COM S.r.l. di avere la disponibilità del bene;

- l'immobile appartiene al patrimonio indisponibile per funzione del Comune ed è classificato nel PGT comunale come immobile da destinare a "servizi generali - municipio";

RILEVATO CHE:

- sulla scorta degli approfondimenti svolti sotto il profilo giuridico, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile in questione, lo strumento che consente al Comune di affidare a FAR.COM S.r.l. la disponibilità del bene è rappresentato dalla concessione di bene. Pur trattandosi di bene indisponibile per funzione, lo strumento della concessione può prevedere la possibilità per il concessionario di apportare sul bene interventi di riqualificazione, purché quest'ultimi abbiano una valenza accessoria rispetto all'oggetto principale del contratto che è rappresentato dall'utilizzo del bene. In ogni caso, per l'affidamento dei lavori di riqualificazione, il concessionario dovrà rispettare le disposizioni contenute nel D. Lgs. n. 50/2016. Tale obbligo è stato già previsto dall'art. 5 dell'allegato B del Contratto di servizio.

CONSIDERATO ALTRESI' CHE:

- come risulta dal piano economico-finanziario dell'investimento, proposto da FAR.COM S.r.l., detto investimento sarà a totale carico della Società e senza alcun onere per l'Amministrazione Comunale. Ciò in ragione del fatto che lo stesso verrà ripagato attraverso gli introiti derivanti dalla gestione della farmacia per la durata di 19 anni;
- tenuto conto dell'asseverazione apposta al piano dell'investimento in discorso, quest'ultimo risulta adeguato e coerente, considerato l'intervento che verrà realizzato presso l'immobile per adeguarlo allo svolgimento dell'attività di gestione della farmacia comunale.

VISTO lo schema di contratto di concessione, qui accluso (allegato A), per l'affidamento della disponibilità del bene in discorso in cui sono, nel dettaglio, indicati i limiti di utilizzo dello stesso e gli obblighi a cui FAR.COM S.r.l. è tenuta. Inoltre, l'accessorietà dei lavori di adeguamento dell'immobile rispetto all'oggetto principale della concessione, vale a dire l'utilizzo del bene, emerge dalla durata della concessione che infatti prescinde da quella di ultimazione dei lavori;

RILEVATO ALTRESI' CHE, tenuto conto del piano di ammortamento dei lavori e dello schema di contratto di concessione dell'immobile, occorre coordinare quest'ultimo con il Contratto di servizio. Occorre altresì adeguare il Contratto di servizio alla disciplina sulle società a controllo pubblico (D. Lgs. n. 175/2016 e successive modifiche) sopravvenuta rispetto alla data di sottoscrizione del Contratto.

VISTO l'allegato C, qui accluso, in cui sono riportate le modifiche al Contratto di servizio;

RICHIAMATE tutte le delibere comunali indicate in premessa, nonché il Contratto di Servizio;

RICHIAMATA la relazione ai sensi dell'articolo 192 c.2 del d.lgs. 50/2016 in atti comunali n. 483/2021;

VISTO l'art. 42, comma 2, lett. e) ed l), del D. Lgs. n. 267/2001;

VISTO l'allegato parere (**Allegato D**) del Revisore dei Conti, previsto dall'art. 239 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267;

Tutto quanto sopra premesso, considerato, visto e richiamato;

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità Tecnica espresso dal Responsabile del Settore Servizi Sociali Sportello al cittadino e Servizi Culturali e del Responsabile del Settore Tecnico ai sensi art. 49 comma 1 del D.lgs. 267/2000, parere allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espressi dal Responsabile del Settore Ragioneria Entrate e Tributi ai sensi art. 49 comma 1 del D.lgs. 267/2000, parere allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

Con la seguente votazione:

Consiglieri presenti: n. 13

Consiglieri votanti: n. 9

Astenuti n. 4 (Bavutti, Cordella; Garotta, Miglioli)

Voti favorevoli: n. 9

Voti contrari: n. 0

### DELIBERA

1. DI INDIVIDUARE nella concessione d'uso di bene pubblico lo strumento più adeguato e idoneo per consentire al Comune di affidare a FAR.COM S.r.l. la disponibilità del bene di proprietà comunale, sito in Pantigliate, Piazza Municipio n. 31, in funzione della realizzazione dei lavori di adeguamento, nonché della successiva gestione del servizio di farmacia comunale;
2. DI APPROVARE lo schema di contratto di concessione qui allegato (cfr. **Allegato A**);
3. DI APPROVARE il piano economico-finanziario dell'investimento presentato da FAR.COM S.r.l. e qui accluso (cfr. **Allegato B**);
4. DI AFFIDARE, di conseguenza, a FAR.COM S.r.l. in concessione d'uso l'Immobile di proprietà comunale, sito in Pantigliate, Piazza Municipio n. 31 alle condizioni e nei termini evidenziati nello schema di contratto di concessione sopra richiamato;
5. DI APPROVARE, per le ragioni dettagliatamente sopra esposte, le modifiche al Contratto di Servizio, riportate nell'**Allegato C**, qui interamente richiamato;
6. DI DEMANDARE all'Ufficio competente gli adempimenti successivi per l'attuazione della presente delibera;

Per il resoconto sommario della trattazione del presente argomento, si richiama l'apposito verbale separatamente predisposto.

(Degli interventi di cui si fa menzione nel presente verbale è stata effettuata registrazione file audio (MP3), così come sono stati registrati tutti gli interventi dell'intera seduta consiliare. Il file, contenente la registrazione, viene conservato in duplice copia originale (sul pc della sala consiliare dove viene effettuata la registrazione e sul server comunale) la documentazione della seduta è a disposizione dei singoli consiglieri e degli aventi titolo)



# Comune di Pantigliate

Città Metropolitana di Milano  
Piazza Comunale, 10 - 20090 - Pantigliate  
Tel. 029068861 – Fax 02906886210  
Cod. Fisc. 80108750151 – Part. Iva 09057070154

**Il presente verbale viene letto e sottoscritto come di seguito :**

Il Sindaco  
Franco Abate

*Atto sottoscritto digitalmente*

Il Segretario Comunale  
Dott. Carmelo Salvatore Fontana

*Atto sottoscritto digitalmente*



# Comune di Pantigliate

Città Metropolitana di Milano  
Piazza Comunale, 10 - 20090 - Pantigliate  
Tel. 029068861 – Fax 02906886210  
Cod. Fisc. 80108750151 – Part. Iva 09057070154

## ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AL CONSIGLIO COMUNALE N° 4.

Settore 1 - Servizi Sociali - Sportello al Cittadino - Servizi Culturali

**Oggetto :** AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL BENE DI PROPRIETA' COMUNALE DA DESTINARE A SEDE DELLA FARMACIA COMUNALE; (II)  
L'APPROVAZIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO DEI LAVORI; (III)  
L'APPROVAZIONE DELLE MODIFICHE AL CONTRATTO DI SERVIZIO

---

**Parere di regolarità tecnica sulla proposta di deliberazione attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa della presente proposta di deliberazione, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000, introdotto dall'art. 3 del D.L. n. 174/2012 come modificato dalla Legge di conversione n. 213/2012;**

Il sottoscritto responsabile del Settore 1 - Servizi Sociali - Sportello al Cittadino - Servizi Culturali, dopo aver preso visione della proposta deliberativa indicata in oggetto, esprime parere favorevole sotto il profilo della sua regolarità.

Pantigliate, li 19/01/2021

**Il Responsabile del Settore**

CALORI ROBERTA / Poste Italiane S.p.A.

---



# Comune di Pantigliate

Città Metropolitana di Milano  
Piazza Comunale, 10 - 20090 - Pantigliate  
Tel. 029068861 – Fax 02906886210  
Cod. Fisc. 80108750151 – Part. Iva 09057070154

## La Deliberazione del Consiglio N° 2 del 27/01/2021

Viene pubblicata in data odierna all'albo pretorio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 124, comma 1, del D.lgs. n. 267/2000 e dell'art. 32 della Legge n. 69/2009.

E' stata dichiarata immediatamente eseguibile, in seguito ad apposita votazione, ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.lgs. n. 267/2000.

Lì, 05/02/2021

Il Segretario Comunale  
FONTANA CARMELO / INFOCERT SPA

*Atto firmato digitalmente*

---

### CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si Certifica che la presente deliberazione diverrà esecutiva ad ogni effetto di legge.

---



# Comune di Pantigliate

Città Metropolitana di Milano  
Piazza Comunale, 10 - 20090 - Pantigliate  
Tel. 029068861 – Fax 02906886210  
Cod. Fisc. 80108750151 – Part. Iva 09057070154

## ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AL CONSIGLIO COMUNALE N° 4.

Settore 1 - Servizi Sociali - Sportello al Cittadino - Servizi Culturali

**Oggetto :** AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL BENE DI PROPRIETA' COMUNALE DA DESTINARE A SEDE DELLA FARMACIA COMUNALE; (II)  
L'APPROVAZIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO DEI LAVORI; (III)  
L'APPROVAZIONE DELLE MODIFICHE AL CONTRATTO DI SERVIZIO

---

**Parere di regolarità tecnica sulla proposta di deliberazione attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa della presente proposta di deliberazione, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000, introdotto dall'art. 3 del D.L. n. 174/2012 come modificato dalla Legge di conversione n. 213/2012;**

Il sottoscritto responsabile del Settore 2 - Ufficio Tecnico e Protezione Civile, dopo aver preso visione della proposta deliberativa indicata in oggetto, esprime parere favorevole sotto il profilo della sua regolarità.

Pantigliate, li 19/01/2021

**Il Responsabile del Settore**

MICELI ANGELO / Infocert SPA

---



# Comune di Pantigliate

Città Metropolitana di Milano  
Piazza Comunale, 10 - 20090 - Pantigliate  
Tel. 029068861 – Fax 02906886210  
Cod. Fisc. 80108750151 – Part. Iva 09057070154

## ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AL CONSIGLIO COMUNALE N° 4.

Settore 1 - Servizi Sociali - Sportello al Cittadino - Servizi Culturali

**Oggetto :** AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL BENE DI PROPRIETA' COMUNALE DA DESTINARE A SEDE DELLA FARMACIA COMUNALE; (II)  
L'APPROVAZIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO DEI LAVORI; (III)  
L'APPROVAZIONE DELLE MODIFICHE AL CONTRATTO DI SERVIZIO

---

**Parere in ordine alla regolarità contabile della presente proposta di deliberazione rilasciato ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.L.gs. n. 267/2000, introdotto dall'art. 3 del D.L. n. 174/2012 come modificato dalla Legge di conversione n. 213/2012;**

Il Sottoscritto Responsabile del Settore Ragioneria, Entrate e Tributi, dopo aver preso visione della proposta deliberativa indicata in oggetto, sotto il profilo della sua regolarità contabile è **FAVOREVOLE** .

Pantigliate, li 19/01/2021

Il Responsabile del Settore  
Ragioneria, Entrate e Tributi  
caiola mariagrazia / INFOCERT SPA

**SCHEMA DI CONTRATTO**  
**DI CONCESSIONE PER L’AFFIDAMENTO DEL BENE DI PROPRIETA’**  
**COMUNALE DA DESTINARE A SEDE DELLA FARMACIA COMUNALE**

L’anno ....., il giorno .....del mese di ..... presso gli Uffici comunali ubicati in  
..... Via ..... n° .....

AVANTI A ME

il Dott. ...., segretario comunale del Comune di ....., autorizzato per legge a  
rogare contratti nell’interesse del Comune stesso,

SI SONO COSTITUITI PERSONALMENTE

Il Sig. ...., responsabile dell’Ufficio ..... del Comune di ....., nato a  
....., codice fiscale ....., domiciliato per la sua carica presso il Comune di  
Pantigliate, a ciò autorizzato in forza di ....., il quale dichiara di agire in nome e  
nell’interesse del Comune stesso, con sede in Pantigliate (MI), Piazza Comunale n. 10 P.IVA  
09057070154 ( “**Comune**” o “**Concedente**”),

E

Il Sig. .... nella sua qualità di ..... e legale rappresentante della Società  
FAR.COM S.r.l., con sede in Pioltello (MI), Piazza Don Civolini n. 1, P.IVA 04146750965  
 (“**FAR.COM**”, “**Società**” o “**Concessionaria**”),  
congiuntamente indicati come le “**Parti**”.

**PREMESSO CHE**

- con le delibere di Consiglio Comunale n. 42 del 21 novembre 2015 e n. 31 del 23 giugno 2016, il Comune ha affidato alla Società, mediante il modello dell’*in house providing*, la gestione della farmacia comunale, previa attuazione degli adempimenti preliminari e prodromici, primo tra tutti l’assunzione di una quota di partecipazione al capitale sociale di FAR.COM;
- con atto rep. n. 1307, in data 28 giugno 2016, il Comune e FAR.COM hanno sottoscritto il contratto di servizio per la gestione della farmacia comunale;

- in via provvisoria il servizio di farmacia comunale è stato espletato da FAR.COM presso la sede individuata dal Comune in un immobile a destinazione commerciale, di proprietà di terzi, ubicato in Pantigliate, viale Risorgimento n. 7;
- ai sensi dell'art. 8 dell'allegato B al contratto di servizio, FAR.COM si è impegnata a trasferire la farmacia comunale presso la nuova sede, una volta individuata dal Comune, previa comunque la realizzazione di tutti i lavori necessari di adeguamento dell'immobile alla nuova destinazione;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 29 in data 26 maggio 2017, il Comune ha individuato, come nuova sede della farmacia comunale, una parte dell'immobile di proprietà comunale ubicato in Pantigliate, Piazza Municipio n. 31 (identificato al catasto al foglio 4 mappali 50-51-467), allo stato non più sede degli uffici comunali (l'“**Immobile**”);
- in data 16 aprile 2018, FAR.COM ha presentato al Comune il progetto per i lavori di ristrutturazione e adeguamento dell'Immobile, integrato successivamente in data 15 maggio 2019 (il “**Progetto**”);
- a seguito della validazione del Progetto in data 15 maggio 2019, con delibera di Giunta Comunale n. 45 in data 16 maggio 2019, il Comune ha approvato il Progetto;
- in data 14 luglio 2020, n. prot. 5605/2020, Farcom ha presentato al Comune un piano economico-finanziario dell'investimento di riqualificazione dell'Immobile, comprensivo del piano di ammortamento dei costi per realizzare tale investimento;
- con la delibera di Consiglio Comunale n. .... in data ....., il Comune (i) ha individuato nella concessione d'uso di bene pubblico lo strumento più adeguato e idoneo per consentire al Comune di affidare a FAR.COM la disponibilità dell'Immobile; (ii) ha affidato a FAR.COM in concessione d'uso l'Immobile; (iii) ha approvato il presente schema di contratto di concessione; (iv) ha approvato il piano economico-finanziario dell'investimento presentato da FAR.COM S.r.l; (iii) ha approvato le conseguenti modifiche al Contratto di servizio di adeguamento dello stesso; (**Allegato 1**)
- le Parti intendono regolare i reciproci obblighi e diritti con il presente atto, denominato “**Concessione**” o “**Contratto**”.

**RICHIAMATO** il contratto di servizio, identificato con rep. n. 1307 del 28 giugno 2016, avente ad oggetto la gestione della farmacia comunale (“**Contratto di servizio**”);

TUTTO CIÒ PREMESSO E RICHIAMATO, SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

## **Art. 1**

### **Oggetto della Concessione e rapporto con il Contratto di servizio**

**1.1** Con la presente Concessione il Comune affida alla Società, che accetta senza condizione e/o riserva alcuna, l'Immobile, nello stato di fatto in cui si trova. La Concessione dell'Immobile, come da planimetria qui acclusa, ha ad oggetto il locale farmacia e i locali attigui. Esulano invece dalla Concessione e restano nella disponibilità del Comune i seguenti locali indicati nella citata planimetria: (i) ambulatorio amico; (ii) sala prelievi; (iii) cup accoglienza; (iv) i servizi igienici adiacenti. Il corridoio di attesa è ad uso comune del Concedente e del Concessionario (cfr. **Allegato 2**).

**1.2** Con la presente Concessione, la Società potrà procedere alla gestione del servizio di farmacia comunale, previo svolgimento dei lavori necessari di riqualificazione dell'Immobile di cui all'articolo 4 che segue.

**1.3** Le Parti si danno atto che le parti dell'Immobile, oggetto della presente Concessione, non potranno essere utilizzati per finalità diverse da quella indicata al paragrafo 1.2 che precede.

**1.4** Anche in considerazione di tutto quanto precede, la Concessionaria dichiara di aver avuto piena conoscenza dell'Immobile, di tutte le condizioni generali e di tutte le condizioni locali che possono influire sull'uso, il godimento e le attività che possono essere svolte sull'Immobile. La Concessionaria dichiara quindi al Comune di non avere riserva, eccezione e/o pretesa di sorta al riguardo.

**1.5** In ragione dell'oggetto e della finalità del presente Contratto, volti a garantire alla Società la disponibilità del bene per la gestione del servizio farmacia, il presente Contratto si intende funzionalmente connesso al Contratto di Servizio.

## **Art. 2**

### **Durata della Concessione**

**2.1** La Concessione, compatibilmente con la durata del piano di ammortamento dei lavori di riqualificazione dell'Immobile, è valida ed efficace per 19 anni a decorre dalla sua sottoscrizione.

**2.2** Alla sua scadenza naturale, la Concessione decadrà di pieno diritto senza bisogno di alcun preavviso, messa in mora o disdetta. La Concessionaria è tenuta alla restituzione immediata dell'Immobile in buono stato di manutenzione, libero da persone e da cose.

### **Art. 3** **Consegna e restituzione dell'Immobile**

**3.1** L'Immobile viene posto nella disponibilità della Concessionaria dalla data di sottoscrizione della presente Concessione.

**3.2** Al termine della Concessione si procederà alla riconsegna dell'Immobile, comprensive anche delle migliorie eventualmente poste in essere dalla Concessionaria che vengono acquisite in proprietà dall'Amministrazione, senza alcun obbligo di indennizzo.

**3.3** Qualora alla riconsegna dell'Immobile si ravvisassero danni dovuti a imperizia, incuria o omessa e/o cattiva manutenzione, essi verranno stimati e imputati alla Concessionaria che dovrà quindi provvedere alla loro riparazione nei termini e con le modalità indicate dall'Amministrazione Comunale. In caso di inottemperanza all'obbligo di riparazione, il Comune escuterà la cauzione costituita ai sensi del paragrafo 6.6 che segue, restando comunque impregiudicate eventuali altre azioni per il ristoro integrale dei danni.

### **Art. 4** **I lavori di adeguamento dell'Immobile a carico della Concessionaria**

**4.1** E' a carico e a cura della Concessionaria la realizzazione delle opere di ristrutturazione e adeguamento dell'Immobile per lo svolgimento del servizio di farmacia comunale, riportate nel Progetto approvato con delibera di Giunta Comunale n. 45 in data 16 maggio 2019.

**4.2** Per l'individuazione dell'impresa che realizzerà i lavori di cui al punto 4.1 che precede, la Concessionaria, in ragione della sua natura di società *in house*, è tenuta ad applicare il D. Lgs. n. 50/2016 (Codice dei Contratti Pubblici).

**4.3** I costi per la realizzazione dei lavori in discorso saranno sostenuti dalla Concessionaria sulla base del piano di ammortamento dell'opera rispetto alla gestione del servizio, presentato dalla Società al Comune (cfr. **Allegato 3**). Pertanto, per l'esecuzione dei lavori, nessun contributo di natura economica potrà FAR.COM pretendere dal Comune.

## **Art. 5**

### **Controllo della Concessione, tutela dei diritti del Comune e revoca della Concessione**

**5.1** La Concessione non comporta la cessione o la rinuncia del Concedente dei propri diritti di supremazia, di controllo, di autotutela, di esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché di ogni altra tutela giurisdizionale.

**5.2** La funzione di controllo delle modalità di utilizzo e di conservazione dell'Immobile rimane in capo al Concedente, che eseguirà i controlli attraverso il personale dei servizi comunali competenti. Il Comune può infatti, in qualsiasi momento, effettuare visite o ispezioni presso l'Immobile per verificare il rispetto, da parte della Concessionaria, di quanto oggetto della Concessione

**5.3** La Concessione, indipendentemente dalla sua scadenza naturale, è revocabile per esigenze di interesse pubblico in qualunque momento e con preavviso di almeno sei mesi, senza diritto ad indennizzo alcuno, salvo l'onere del Comune di mettere a disposizione di FAR.COM un altro immobile da adibire a sede della farmacia comunale, qualora sia ancora in corso tra le Parti il rapporto di servizio per la gestione della farmacia comunale. Resta salva, in questo caso, in ragione del trasferimento della farmacia presso un nuovo immobile, la possibilità di FAR.COM, in accordo con il Comune, di modificare e adeguare il piano economico-finanziario dell'investimento, qualora quest'ultimo non risulti ancora effettivamente assorbito tenuto conto anche del piano di ammortamento.

## **Art. 6**

### **Obblighi e divieti in capo alla Concessionaria. Garanzie**

**6.1** La Concessionaria si impegna, mediante l'impiego delle proprie risorse umane e dei propri mezzi, ad utilizzare l'Immobile esclusivamente per lo svolgimento del servizio di gestione della farmacia comunale.

**6.2** In particolare, spetta alla Concessionaria:

- (i) la realizzazione dei lavori di adeguamento dell'Immobile a sede della farmacia comunale di cui all'art. 4 che precede, nel rispetto di quanto previsto dal Progetto;

- (ii) la manutenzione ordinaria delle parti dell'Immobile oggetto della Concessione;
- (iii) l'utilizzo delle parti dell'Immobile, oggetto della Concessione, unicamente per lo svolgimento del servizio di gestione della farmacia comunale nel rispetto di quanto previsto nel Contratto di servizio;

**6.3** La Concessione non potrà essere ceduta a terzi, tranne che nelle ipotesi previste dall'art. 106, comma 1, lett. d), n. 2, del D. Lgs. n. 50/2016, applicabile alla Concessione in via di auto-vincolo ed in forza del presente articolo.

**6.4** La Concessionaria, nello svolgimento delle attività in conduzione dell'Immobile agisce sotto la propria ed esclusiva responsabilità, assumendosene tutte le conseguenze nei confronti dei propri addetti, del Concedente e dei terzi. Pertanto, consegna al Concedente copia della polizza assicurativa R.C. verso terzi, valida per tutto il periodo di durata della Concessione, sottoscritta in data..... e rilasciata da ....., primaria Compagnia di Assicurazione, con l'espressa rinuncia del garante ad azione di rivalsa nei confronti del Comune per tutti i rischi, nessuno escluso, derivanti dalla Concessione. Detta polizza prevede l'importo del massimale unico che non potrà essere inferiore ad € ..... per anno e per sinistro unitamente alla copia della quietanza di pagamento del relativo premio, che viene allegata alla presente *sub. Allegato 4*.

**6.5** In ogni caso, la Concessionaria si obbliga a tenere manlevato ed indenne il Comune da qualunque pretesa e azione connessa o comunque relativa al mancato adempimento degli obblighi derivanti dalla Concessione, per trascuratezza o per colpa nell'assolvimento dei medesimi, con possibilità di rivalsa in caso di condanna. Le spese che il Concedente dovesse eventualmente sostenere a tale titolo saranno dedotte dalla garanzia di cui al paragrafo 6.6 che segue, con obbligo di immediato reintegro. La Concessionaria è pure responsabile dell'operato e del contegno dei dipendenti o collaboratori a qualsiasi titolo e degli eventuali danni che da essi possono derivare al Comune o a terzi. Resta salvo il risarcimento del maggior danno.

**6.6** A titolo di garanzia delle obbligazioni assunte con la Concessione, in vista della stipulazione della presente, la Concessionaria ha consegnato una garanzia pari ad Euro 14.500,00 con le modalità di cui al successivo paragrafo 6.7.

**6.7** Tale garanzia è presentata mediante fideiussione [*ovvero*] polizza fideiussoria rilasciata da ..... in data ....., e viene allegata alla presente *sub. Allegato 5*.

Le Parti si danno atto che la suddetta fideiussione [ovvero] polizza fideiussoria contiene:

- (i) l'esplicito impegno del garante a versare la somma di cui al precedente punto 5.8 entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta scritta da parte del Comune;
- (ii) la formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 codice civile, rimanendo in tal modo l'Istituto obbligato in solido con la Concessionaria fino al termine della gestione;
- (iii) l'esplicita rinuncia di avvalersi dell'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, codice civile;
- (iv) l'esplicito impegno del garante a provvedere al pagamento degli importi richiesti dal Comune anche in caso di eventuale mancato pagamento da parte della Concessionaria del prezzo o premio richiesto dal garante in relazione al rilascio della fideiussione [ovvero] della polizza fideiussoria.

**6.8** Le Parti si danno atto che non sono ammesse forme diverse da quelle descritte ai precedenti punti per la costituzione della garanzia.

#### **Art. 7**

#### **Profili economici della Concessione**

**7.1** Per l'utilizzo dell'Immobile, il Comune non richiede alla Concessionaria il pagamento di un canone concessorio, in ragione del fatto che la Società è già tenuta ad erogare al Comune un canone annuo per l'affidamento della gestione della farmacia comunale secondo quanto previsto dal Contratto di servizio.

#### **Art. 8**

#### **Risoluzione del Contratto e decadenza della Concessione**

**8.1** Le Parti si danno atto che il Contratto potrà essere risolto di diritto dal Comune ai sensi dell'art. 1456 cod. civ., con semplice comunicazione scritta inviata a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata al Concessionario, nei seguenti casi:

- (i) modifica dell'Immobile senza la preventiva autorizzazione del Comune o esecuzione di lavori o migliorie in difformità da quanto approvato e preventivamente autorizzato dal Comune;
- (ii) omessa o parziale esecuzione dei lavori di adeguamento dell'Immobile previsti nel Progetto approvato dal Comune;
- (iii) utilizzo dell'Immobile in maniera non conforme alla loro destinazione;

- (iv) violazione delle norme previdenziali, assicurative, contributive, fiscali ed antinfortunistiche, in materia di gestione del personale qualora queste non siano di lieve entità o non siano giustificate con motivazioni che il Comune ritenga ragionevoli;
- (v) cessione totale o parziale del contratto in violazione del paragrafo 6.3 del presente Contratto;
- (vi) mancato mantenimento della polizza assicurativa di cui al paragrafo 6.4 del presente Contratto;
- (vii) revoca/risoluzione del Contratto di servizio.

**8.2** Il Concessionario dichiara di essere pienamente consapevole del fatto che, in caso di risoluzione del Contratto ai sensi del presente art. 8, il Comune procederà all'escussione della cauzione per il suo complessivo ammontare. Il Concessionario dichiara quindi di aver tenuto in debita considerazione anche tale circostanza nell'ottenimento della cauzione, avendola rappresentata al proprio garante.

**8.4** Resta inteso che rimane in ogni caso salvo il diritto del Comune ad ottenere il risarcimento di ogni danno.

**8.5** In ogni caso, le Parti si danno reciprocamente atto che qualsiasi ipotesi di risoluzione prevista dal presente articolo comporterà altresì la decadenza di diritto della Concessione senza che la Concessionaria possa formulare eccezioni di sorta.

## **Art. 9 Personale della Concessionaria**

**9.1** La Concessionaria, nel caso in cui, per l'attività di utilizzo dell'Immobile, impieghi personale dipendente o si avvalga di attività di volontari, è tenuto al rispetto delle norme a tutela dei diritti dei lavoratori dipendenti, del CCNL di riferimento, e della sicurezza sul lavoro nonché le norme in materia fiscale, restando esclusa ogni responsabilità del Concedente per violazioni in materia.

**9.2** Nel caso di violazione di norme anzidette, la Concessionaria terrà in ogni caso il Comune manlevato ed indenne da qualsivoglia onere, spesa, costo, che il Concedente dovesse sopportare.

**Art. 10**  
**Legge applicabile e definizione delle controversie**

**10.1** La presente Concessione è retta, regolata ed interpretata sulla base della legge italiana.

**10.2** Per le controversie che dovessero eventualmente insorgere in relazione alla presente Concessione, è giurisdizionalmente competente il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, sede di Milano, eccezion fatta per le controversie concernenti canoni o altre indennità, in cui è giurisdizionalmente competente il Tribunale del luogo in cui è ubicato l'Immobile oggetto della Concessione.

**Art. 11**  
**Spese ed oneri accessori**

**11.1** Tutte le spese relative alla presente Concessione, compresa l'imposta di registro e di bollo e le spese di segreteria, sono a carico della Concessionaria.

**11.2** Sono altresì a carico della Concessionaria tutte le spese dirette ed indirette relative alla Concessione, comprese eventuali sanzioni, interessi e comunque ogni altro onere fiscale.

**Art. 12**  
**Elezione di domicilio**

**12.1** Tutte le comunicazioni dovute ai sensi della presente Concessione dovranno essere inviate tramite raccomandata (con ricevuta di ritorno), ovvero posta elettronica certificata agli indirizzi specificati di seguito o a qualunque diverso indirizzo che ciascuna delle Parti dovrà indicare tempestivamente. Gli indirizzi specificati di seguito costituiscono, a tutti gli effetti, i rispettivi indirizzi delle Parti ai fini di qualunque comunicazione e/o notifica, nonché elezione di domicilio:

**(i) Concedente:**

Comune di Pantigliate – Piazza Comunale 10 – 20048

Tel: 02 906886322

Pec: Comune.pantigliate@legalmail.it

**(ii) Concessionaria:**

Farcom srl

Piazza Don Civilini 1, 20096 Pioltello (MI)

tel. 02.9550302 fax. 02.9551302

PEC: farcom@open.legalmail.it

### **Art. 13**

#### **Premesse, allegati e norme finali**

**13.1** Le premesse e gli allegati alla Concessione ne formano parte integrante e sostanziale:

- (i) **Allegato 1.** delibera di Consiglio Comunale n. .... in data.....;
- (ii) **Allegato 2.** Planimetria dell'Immobile;
- (iii) **Allegato 3.** Piano economico-finanziario di FAR.COM S.r.l.;
- (iv) **Allegato 4.** polizza assicurativa R.C. verso terzi, valida per tutto il periodo di durata della Concessione, sottoscritta in data ..... e rilasciata da .....
- (v) **Allegato 5.** garanzia delle obbligazioni assunte con la Concessione;

**13.2** Per quanto non regolato dal presente atto di Concessione si richiamano le disposizioni del Contratto di servizi essendo quest'ultimo funzionalmente connesso allo stesso, nonché le vigenti disposizioni di legge, in quanto compatibili.

La presente Concessione consta di n. .... pagine, a cui si aggiungono gli allegati sopra specificati.

Letto, approvato e sottoscritto.

....., ..... 2021

Il Concedente

La Concessionaria

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## Nuovo centro servizi sociosanitari

Pantigliate, piazza Comunale n. 31

# Analisi Economico Finanziaria con piano di ammortamento dei lavori di riqualificazione dell'immobile di proprietà comunale (ex municipio)

Versione del 07/07/2020

### FAR.COM S.r.l.

|   |   |  |  |   |
|---|---|--|--|---|
| <b>Sede legale:</b><br>piazza Don Civolini, 1<br>20096 Pioltello MI | <b>Telefono:</b><br>+39 02 9550302<br><b>Fax:</b> | <b>Sito web:</b><br><a href="http://www.farcom.it">www.farcom.it</a><br><b>e-mail:</b> | <b>N. iscrizione Registro Imprese di</b><br><b>Milano, P.IVA, C.F.:</b> 04146750965<br><b>Numero REA:</b> MI-1729051 | <b>PEC:</b><br><a href="mailto:farcom@open.legalmail.it">farcom@open.legalmail.it</a><br><b>Cod. SDI:</b> |
|---|---|--|--|---|

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE - Delibera di Consiglio N. 2 del 27/01/2021 20:00:00.  
Attesto che la presente copia cartacea e' conforme nel contenuto all'originale informatico  
sottoscritto digitalmente e depositato negli archivi informatici dell'Ente. Documento stampato da Codazzi Marco.

**E**  
COMUNE DI PANTIGLIATE  
Protocollo Generale  
Protocollo N.0005605/2020 del 14/07/2020

## Sommario

|   |  |    |
|---|--|----|
| 1 | PREMESSA.....                          | 3  |
|   | 1.2 Immobile.....                      | 4  |
|   | 1.3 Progetto di ristrutturazione ..... | 4  |
| 2 | CRONISTORIA.....                       | 5  |
|   | 2.1 Sede provvisoria.....              | 6  |
| 3 | ANALISI ECONOMICO FINANZIARIA .....    | 7  |
|   | 3.1 Considerazioni Generali .....      | 7  |
|   | 3.2 Investimenti.....                  | 7  |
|   | 3.3 Ammortamenti .....                 | 9  |
|   | 3.3.1 Sede provvisoria.....            | 9  |
|   | 3.3.2 Sede definitiva.....             | 9  |
|   | 3.3.3 Piano degli ammortamenti.....    | 10 |
|   | 3.4 Conto Economico.....               | 11 |
|   | 3.4.1 Ricavi .....                     | 11 |
|   | 3.4.2 Costi.....                       | 12 |
|   | 3.4.3 Ammortamenti .....               | 12 |
|   | 3.4.4 Proiezione Conto economico.....  | 12 |
| 4 | PIANO ECONOMICO FINANZIARIO .....      | 14 |

# 1 Premessa

Su richiesta dell'Amministrazione Comunale di Pantigliate è prevista la realizzazione di un **nuovo centro sociosanitario** a Pantigliate, in piazza Comunale n. 31, utilizzando la sede del vecchio Municipio.



Il centro sociosanitario ospiterà:

- La nuova farmacia comunale.
- Il punto "Amico".
- Gli ambulatori medici.

## Farmacia Comunale

Nello stabile, al piano rialzato, troverà la sede definitiva la nuova Farmacia Comunale che sarà di circa 100 metri quadri, il triplo dell'attuale sede provvisoria. Ci sarà più spazio per esposizione prodotti, farmaci, prodotti di igiene e bellezza oltre alla possibilità, con l'aumento degli spazi, di erogare nuovi servizi sociosanitari.

## Punto "Amico"

Sempre al piano rialzato dello stabile è previsto uno spazio per l'ambulatorio "Amico", dove infermieri abilitati hanno già dato disponibilità per offrire servizi sanitari gratuiti per i cittadini e una nuova sala prelievi che rispetti le normative vigenti per soddisfare le esigenze della cittadinanza.

## Ambulatori Medici

Nello stabile al primo piano, raggiungibile tramite scale ed un ascensore interno, verranno ricavati cinque studi medici professionali, una accogliente sala d'aspetto ed i servizi igienici.

## 1.2 Immobile

Il Comune di Pantigliate ha individuato nell'immobile in piazza Comunale 31, ex Municipio, la sede per il nuovo centro sociale sanitario che ospiterà la farmacia Comunale.

L'immobile, di proprietà del Comune, si trova in uno stato di degrado e necessita di interventi di manutenzione straordinaria sia per la riqualificazione dello stabile che per gli adeguamenti necessari per soddisfare le normative e gli aspetti funzionali delle nuove attività a cui sarà destinato.

Far.Com. si impegna all'esecuzione degli interventi necessari, secondo il piano economico finanziario descritto capitolo 3 di questo documento.

L'edificio rimarrà come terziario ad uso pubblico, modificando la destinazione d'uso attuale da municipio ad attività sociosanitarie.

## 1.3 Progetto di ristrutturazione

Far.Com. ha presentato, in data 13/06/2017, su richiesta del Comune, un progetto esecutivo di ristrutturazione dell'edificio, ex Municipio.

Il progetto prevede tutti i lavori, le prestazioni e le forniture necessarie per consegnare al Comune un immobile in grado di ospitare i servizi sociosanitari comprensivi della nuova farmacia comunale.

La realizzazione avverrà secondo le condizioni stabilite dal capitolato speciale d'appalto, con le caratteristiche tecniche, qualitative e quantitative previste dal progetto esecutivo dell'opera.

Il progetto ha subito rallentamenti nella sua attuazione a causa, soprattutto, della supervisione dell'ufficio della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Milano.

Il progetto tecnico di ristrutturazione ha subito modifiche, rispetto alla prima versione, in seguito alla necessità di interventi e consulenze resi obbligatori dall'ufficio della Soprintendenza e dalle successive richieste scaturite dal Validatore.

Pertanto, rispetto alla prima versione del progetto avremo costi maggiorati e una differente scontistica applicabile.

Verrà pubblicato un bando di gara per individuare una azienda appaltatrice che esegua i lavori necessari secondo le regole dell'arte e conformandosi alla massima diligenza nell'adempimento dei propri obblighi.

## 2 Cronistoria

Di seguito vengono riportati i principali eventi accaduti a partire dal 23/10/2015.

| #  | Data       | Evento  | Responsabile | Destinatario                 | Strumento          |
|----|------------|---|--------------|------------------------------|--------------------|
| 1  | 23/10/2015 | Invio documentazione progetto: Preventivo spesa ristrutturazione  | Far.Com.     | Comune                       | PEC                |
| 2  | 23/03/2016 | Invio richiesta sottoscrizione contratto di servizio  | Far.Com.     | Comune                       | PEC                |
| 3  | 21/04/2017 | Richiesta di documentazione necessaria (proposta gestionale e piano economico) per prossimo CC per nuova sede farmacia.       | Comune       | Far.Com.                     | PEC                |
| 4  | 26/05/2017 | Autorizzazione nuova sede farmacia nell'immobile designato (CC 29 del 26/05/17)   | Comune       |                              | Consiglio Comunale |
| 5  | 13/06/2017 | Deposito documentazione progetto: relazione tecnica e progetto di spesa (prot.005177 del 13/06/2017)                          | Far.Com.     | Comune                       | Protocollo         |
| 6  | 19/09/2017 | Invio documentazione progetto: Piano economico quinquennale e relazione   | Far.Com.     | Comune                       | PEC                |
| 7  | 13/10/2017 | Deposito documentazione progetto: doc. tecnica e bozza contratto comodato d'uso gratuito (prot.008632 del 13/10/2017)         | Far.Com.     | Comune                       | Protocollo         |
| 8  | 26/10/2017 | Invio aggiornamento progetto: Informazione deposito atti del 13/10/2017 e aggiornamento ritardo per motivi Sovrintendenza     | Far.Com.     | Comune                       | PEC                |
| 9  | 28/12/2017 | Deposito documentazione: relazione trasferimento, Conto Economico quinquennale e Crono attività (prot.0010783 del 29/12/2017) | Far.Com.     | Sindaco                      | Protocollo         |
| 10 | 09/01/2018 | Richiesta aggiornamento documentazione progettuale  | Comune       | Far.Com.                     | PEC                |
| 11 | 16/04/2018 | Deposito documentazione di progetto: aggiornamento (prot.003468 del 16/04/2018)   | Comune       | Far.Com.                     | ufficio            |
| 12 | 12/06/2018 | Invio richiesta atto di validazione, per verifica preventiva progetto.  | Comune       | Far.Com.                     | PEC                |
| 13 | 04/09/2018 | Individuazione del validatore Ing. Vanelli (Determina n. 268 del 04/09/18)  | Comune       |                              | DET                |
| 14 | 15/05/2019 | Deposito documentazione di progetto: aggiornamento (prot.004221 del 15/05/2019)   | Far.Com.     | Comune                       | Protocollo         |
| 15 | 16/05/2019 | Approvazione progetto di ristrutturazione immobile (GC n. 45 del 16/05/2019)  | Comune       |                              | Giunta Comunale    |
| 16 | 21/06/2019 | Incontro presso edificio ex Municipio tra i rappresentanti della Sovrintendenza, gli architetti e l'ufficio tecnico Comune    | Far.Com.     | Sovrintendenza, Uff. Tecnico | Incontro           |

| #  | Data       | Evento  | Responsabile | Destinatario        | Strumento       |
|----|------------|---|--------------|---------------------|-----------------|
| 17 | 26/06/2019 | Invio verbale incontro del 21/06/2019 con richiesta di sottoscrizione (deroga all'impianto FTV)                   | Far.Com.     | Sovrintendenza      | e-mail          |
| 18 | 19/07/2019 | Deposito documentazione di progetto: aggiornamento  | Far.Com.     | Comune              | ufficio         |
| 19 | 24/07/2019 | Manifestazione di interesse: Pubblicazione Indagine di mercato  | Far.Com.     | operatori economici | Sintel          |
| 20 | 09/08/2019 | Manifestazione di interesse: Esito indagine di mercato  | Far.Com.     | operatori economici | Sintel          |
| 21 | 12/09/2019 | Deposito documentazione di progetto: Validazione da parte di Ing. Vanelli (prot 7444 del 12/09/2019)              | Validatore   | Comune              | Protocollo      |
| 22 | 19/09/2019 | Deposito documentazione di progetto: CSA aggiornato (prot. 7703 del 19/09/2019)                                   | Far.Com.     | Comune              | Protocollo      |
| 23 | 10/10/2019 | Approvazione CSA in GC (GC 70 del 10/10/19), quale parte integrante del progetto approvato con GC 45 del 16/05/19 | Comune       |                     | Giunta Comunale |

## 2.1 Sede provvisoria

Nel settembre 2016 è stata istituita una sede provvisoria della farmacia Comunale in via Risorgimento 7, a Pantigliate.

Per la sede provvisoria, sono stati fatti investimenti per 222.419,21 euro, per sostenere i costi di progetto, di realizzazione, di arredo e del personale dedicato durante la fase di start-up.

L'importo per i lavori, oltre interessi, è stato anticipato da Far.Com. e finanziato tramite i ricavi della farmacia comunale con il meccanismo delle quote di ammortamento in 12 anni direttamente sul conto economico della farmacia.

Dell'investimento iniziale rimane un residuo di 123.977,07 euro con un piano previsto di ammortamento sino all'anno 2029.

La sede provvisoria, in 4 anni, ha consentito di fidelizzare la clientela e di portare la farmacia comunale ad un fatturato annuo di 770.000,00 euro, costituendo un pari valore per il Comune titolare della farmacia.

## 3 Analisi Economico Finanziaria

### 3.1 Considerazioni Generali

Far.Com. si impegna all'esecuzione degli interventi di ristrutturazione dell'edificio, ex Municipio, necessari fino ad un massimale di euro 643.000,00 IVA esclusa. A questo valore va inoltre aggiunto un investimento di 30.000,00 euro IVA esclusa per completare gli arredi della farmacia comunale, posta al piano rialzato dell'immobile. Il totale dell'investimento previsto è 673.000,00 euro IVA esclusa.

Diversamente non si può garantire l'assorbimento dei costi senza conseguire una perdita.

### 3.2 Investimenti

I costi stimati per la ristrutturazione dell'edificio, ex Municipio, ammontano a 642.856,27 euro IVA esclusa.

I principali lavori previsti sono:

- realizzazione impianti: elettrici, idraulici, di climatizzazione e di connessione internet;
- rifacimento del tetto;
- costruzione impianto ascensore per consentire l'accesso agli ambulatori;
- sostituzione infissi;
- manutenzione facciata e rampa di accesso;
- realizzazione di un locale magazzino al piano inferiore;
- acquisto arredi del piano rialzato;
- oneri per la sicurezza.

Sono esclusi dall'importo gli arredi degli studi dei piani superiori. Tutti gli arredi e macchinari presenti nell'attuale sede provvisoria di via Risorgimento verranno recuperati nella nuova sede.

Nelle tabelle seguenti viene riportato il Quadro Economico degli investimenti aggiornato al 27/06/2020.

| a) Costo diretto progetto |   |                |                     |
|---------------------------|---|----------------|---------------------|
| a1)                       | Importo per l'esecuzione delle Lavorazioni (comprensivo dell'importo per l'attuazione dei Piani di Sicurezza) |                | 473.115,02 €        |
|                           | ▪ Opere edili e assistenze  | 425.493,27 €   |                     |
|                           | ▪ Impianti  | 165.900,51 €   |                     |
|                           | ▪ Adeguamento prezzi (sconto 20%)   | - 118.278,76 € |                     |
| a2)                       | Importo per l'attuazione dei Piani di Sicurezza (non soggetti a ribasso d'asta)                               |                | 31.000,14 €         |
|                           | ▪ A misura  | 31.000,14 €    |                     |
|                           | <b>Totale costo diretto progetto</b>  |                | <b>504.115,16 €</b> |

| b) Somme a disposizione della stazione appaltante |  |                     |
|---|--|---------------------|
| b1)   | Lavori in economia, previsti in progetto, ed esclusi dall'appalto, ivi inclusi i rimborsi previa fattura   | 5.000,00 €          |
|   | ▪ PL - spese cancelleria e copisteria  | 1.183,00 €          |
|   | ▪ CSP - spese cancelleria e copisteria   | 1.500,00 €          |
|   | ▪ Varie in corso d'opera   | 2.317,00 €          |
| b2)   | Rilievi accertamenti e indagini  | 8.520,00 €          |
| b3)   | Allacciamenti a pubblici servizi   | 2.500,00 €          |
| b4)   | Imprevisti   | 30.246,91 €         |
| b5)   | Acquisizione aree o immobili e pertinenti indennizzi   | - €                 |
| b6)   | Accantonamento per aumento dei prezzi dei materiali  | - €                 |
| b7)   | Spese di carattere strumentale e per l'assicurazione dei dipendenti della PA incaricati della progettazione, spese tecniche relative a: progettazione, alle necessarie attività preliminari e di supporto, nonché al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alle conferenze di servizi, alla direzione lavori ed al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, assistenza giornaliera e contabilità | - €                 |
| b8)   | Spese per attività tecnico amministrative connesse alla progettazione, di supporto al responsabile del procedimento, e di verifica e validazione   | 72.474,20 €         |
|   | ▪ incarico PL/DL e Integrazione incarico PL/DL   | 41.600,00 €         |
|   | ▪ Pisati - termoidraulico  | 1.575,00 €          |
|   | ▪ Raimondi - acustica  | 416,00 €            |
|   | ▪ Sirtori - vano ascensore   | 2.912,00 €          |
|   | ▪ Dani - elettrico   | 2.392,00 €          |
|   | ▪ P&P Consulting - diagnostica   | 4.524,00 €          |
|   | ▪ Geoarbor - geologica   | 1.152,60 €          |
|   | ▪ Trecate - diagnostica ord lignea   | 3.629,60 €          |
|   | ▪ Arte Restauro - Campioni strastrigrafici   | 720,00 €            |
|   | ▪ Vanelli 1°   | 2.600,00 €          |
|   | ▪ Vanelli 2°   | 500,00 €            |
|   | ▪ Collaudatore   | 2.600,00 €          |
|   | ▪ Varie - in corso d'opera   | 7.853,00 €          |
| b9)   | Eventuali spese per commissioni giudicatrici e per appalti con offerta economicamente più vantaggiosa (art. 77 comma 10 D.lgs. 50/2016)  | 2.500,00 €          |
| b10)  | Spese per pubblicità e, ove previsto, per opere artistiche   | 1.500,00 €          |
| b11)  | Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici   | 1.500,00 €          |
| b12)  | Spese per attività di programmazione, verifica preventiva dei progetti, di predisposizione e controllo delle procedure di bando, di esecuzione dei contratti pubblici, di RUP, di direzione dei lavori e di collaudo tecnico amministrativo e statico (art. 113 comma 2 D.lgs. 50/2016)  | 14.500,00 €         |
|   | ▪ Arch. Busnelli - Assisenza Rup   | 9.000,00 €          |
|   | ▪ AoR - Studio legale  | 5.500,00 €          |
| b13)  | Oneri per la redazione del progetto di fattibilità (art. 183 comma 2 D.lgs. 50/2016)   | - €                 |
| b14)  | Costi per l'elaborazione del consuntivo scientifico previsto per i beni del patrimonio culturale (art. 102 comma 9 D.lgs. 50/2016)   | - €                 |
| b15)  | IVA ed eventuali altre imposte e contributi dovuti per legge   | - €                 |
|   | <b>Totale somme a disposizione della stazione appaltante</b>   | <b>138.741,11 €</b> |

| Quadro Economico degli investimenti |   |                     |
|-------------------------------------|---|---------------------|
| a)                                  | Totale Costo diretto Progetto                     | 504.115,16 €        |
| b)                                  | Somme a disposizione della stazione appaltante    | 138.741,11 €        |
| c)                                  | Arredi piano rialzato                             | 30.000,00 €         |
|                                     | <b>Totale Quadro Economico degli investimenti</b> | <b>672.856,27 €</b> |

### 3.3 Ammortamenti

#### 3.3.1 Sede provvisoria

Dell'investimento iniziale 222.419,21 euro, per la realizzazione della sede provvisoria della farmacia comunale, rimane un residuo di 123.977,07 euro.

| Ammortamenti in essere sede provvisoria |   | Investimento Effettuato nel 2016 | Residuo al 31/12/2019 | Termine Ammortamento | Durata anni |
|---|---|----------------------------------|-----------------------|----------------------|-------------|
| A1                                      | <b>Personale e start up</b><br>Ammortamenti in cinque anni, per spese sostenute per il costo del personale per l'avviamento della farmacia e per l'acquisto del software, del hardware e del sistema di videosorveglianza | 99.465 €                         | 33.741 €              | 2021                 | 5           |
| A2                                      | <b>Ristrutturazione e Arredi</b><br>Ammortamenti in dodici anni, per costi sostenuti per acquisto arredi e ristrutturazione dei locali della farmacia.  | 122.954 €                        | 90.236 €              | 2029                 | 12          |
|   | <b>Totale</b>   | <b>222.419 €</b>                 | <b>123.977 €</b>      |                      |             |

#### 3.3.2 Sede definitiva

Sulla base dei costi necessari per la ristrutturazione e in base ad una ipotesi di ricavi della farmacia comunale negli anni a venire è stato redatto un conto economico con un piano ammortamento costi della durata di 19 anni. In particolare:

| Ammortamenti per nuova sede |  | Investimento Effettuato nel 2020 | Termine Ammortamento | Durata anni |
|-----------------------------|--|----------------------------------|----------------------|-------------|
| B1                          | <b>Progettazione</b><br>Ammortamenti in diciannove anni, per costi sostenuti per Gara, Rup, progettazione, imprevisti e sicurezza. | 138.741 €                        | 2039                 | 19          |
| B2                          | <b>Ristrutturazione</b><br>Ammortamenti in diciannove anni, per costi sostenuti per ristrutturazione dei locali della farmacia.    | 504.115 €                        | 2039                 | 19          |
| B3                          | <b>Arredi</b><br>Ammortamenti a dodici anni, per costi sostenuti per acquisto arredi.  | 30.000 €                         | 2033                 | 12          |
|                             | <b>Totale</b>  | <b>672.856 €</b>                 |                      |             |

### 3.3.3 Piano degli ammortamenti

Nella tabella seguente viene mostrata una proiezione degli ammortamenti fino al 2039, se gli investimenti per la nuova sede venissero fatti nel 2020.

| Anno | Sede provvisoria |                 | Nuova sede       |                  |                 | Far.Com.         | Altri costi     | Interessi       | Totale           |
|------|------------------|-----------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|------------------|
|      | A1               | A2              | B1               | B2               | B3              |                  |                 |                 |                  |
| 2020 | 19.893 €         | 10.503 €        | - €              | - €              | - €             | 5.000 €          | 1.700 €         | 742 €           | 37.838 €         |
| 2021 | 13.848 €         | 10.503 €        | 3.854 €          | 14.003 €         | 1.250 €         | 5.000 €          | 1.700 €         | 1.003 €         | 51.162 €         |
| 2022 | - €              | 10.503 €        | 7.708 €          | 28.006 €         | 2.500 €         | 5.000 €          | 1.700 €         | 1.108 €         | 56.526 €         |
| 2023 | - €              | 10.503 €        | 7.708 €          | 28.006 €         | 2.500 €         | 5.000 €          | 1.700 €         | 1.108 €         | 56.526 €         |
| 2024 | - €              | 10.503 €        | 7.708 €          | 28.006 €         | 2.500 €         | 5.000 €          | 1.700 €         | 1.108 €         | 56.526 €         |
| 2025 | - €              | 10.503 €        | 7.708 €          | 28.006 €         | 2.500 €         | 5.000 €          | 1.700 €         | 1.108 €         | 56.526 €         |
| 2026 | - €              | 9.735 €         | 7.708 €          | 28.006 €         | 2.500 €         | 5.000 €          | 1.700 €         | 1.093 €         | 55.742 €         |
| 2027 | - €              | 8.962 €         | 7.708 €          | 28.006 €         | 2.500 €         | 5.000 €          | 1.700 €         | 1.078 €         | 54.954 €         |
| 2028 | - €              | 5.953 €         | 7.708 €          | 28.006 €         | 2.500 €         | 5.000 €          | 1.700 €         | 1.017 €         | 51.884 €         |
| 2029 | - €              | 2.565 €         | 7.708 €          | 28.006 €         | 2.500 €         | 5.000 €          | 1.700 €         | 950 €           | 48.429 €         |
| 2030 | - €              | - €             | 7.708 €          | 28.006 €         | 2.500 €         | 5.000 €          | 1.700 €         | 898 €           | 45.813 €         |
| 2031 | - €              | - €             | 7.708 €          | 28.006 €         | 2.500 €         | 5.000 €          | 1.700 €         | 898 €           | 45.813 €         |
| 2032 | - €              | - €             | 7.708 €          | 28.006 €         | 2.500 €         | 5.000 €          | 1.700 €         | 898 €           | 45.813 €         |
| 2033 | - €              | - €             | 7.708 €          | 28.006 €         | 1.250 €         | 5.000 €          | 1.700 €         | 873 €           | 44.538 €         |
| 2034 | - €              | - €             | 7.708 €          | 28.006 €         | - €             | 5.000 €          | 1.700 €         | 848 €           | 43.263 €         |
| 2035 | - €              | - €             | 7.708 €          | 28.006 €         | - €             | 5.000 €          | 1.700 €         | 848 €           | 43.263 €         |
| 2036 | - €              | - €             | 7.708 €          | 28.006 €         | - €             | 5.000 €          | 1.700 €         | 848 €           | 43.263 €         |
| 2037 | - €              | - €             | 7.708 €          | 28.006 €         | - €             | 5.000 €          | 1.700 €         | 848 €           | 43.263 €         |
| 2038 | - €              | - €             | 7.708 €          | 28.006 €         | - €             | 5.000 €          | 1.700 €         | 848 €           | 43.263 €         |
| 2039 | - €              | - €             | 3.854 €          | 14.003 €         | - €             | 5.000 €          | 1.700 €         | 491 €           | 25.048 €         |
|      | <b>33.741 €</b>  | <b>90.236 €</b> | <b>138.741 €</b> | <b>504.115 €</b> | <b>30.000 €</b> | <b>100.000 €</b> | <b>34.000 €</b> | <b>18.617 €</b> | <b>949.450 €</b> |

Relativamente alla sede provvisoria, fino al 2021 saranno presenti gli ammortamenti di start up (A1) e fino al 2029 saranno presenti gli ammortamenti per i lavori di ristrutturazione (A2).

Nel 2021, anno in cui si ipotizza il trasferimento nella nuova sede, gli ammortamenti relativi al nuovo progetto verranno imputati al 50%. Fino al 2033 saranno presenti gli ammortamenti per arredi della nuova sede (B3). Gli ammortamenti per ristrutturazione (B2) e progettazione (B1) della nuova sede termineranno nel 2039.

La colonna "Far.Com." riporta il ribaltamento degli ammortamenti della sede di Far.Com.

La colonna "Altri Costi" riporta eventuali altri ammortamenti dovuti a investimenti ulteriori.

La colonna "Interessi" riporta una stima degli interessi passivi, calcolati in ragione del 2% del valore annuo degli ammortamenti degli investimenti realizzati.

## 3.4 Conto Economico

### 3.4.1 Ricavi

Di seguito le assunzioni prese per la determinazione del budget ricavi annuale della nuova farmacia:

Bacino di utenza: 2.800 utenti a regime (a partire dal 2022)

Acquisti pro-capite: 300,00 euro di acquisti annui pro-capite

Personale: 1 direttore + 2 farmacisti

Orario: Continuato, dalle 8:00 alle 19:00

Affitto: Concessione gratuita o comodato a costo zero per Far.Com.

L'attuale farmacia provvisoria nel 2019 ha fatturato 750.000,00 euro e per il 2020 è previsto un fatturato di 770.000,00 euro. In base alle precedenti assunzioni prevediamo che il fatturato della nuova farmacia comunale possa crescere negli anni sino ad arrivare almeno ad 1.000.000,00 euro nel 2027, consentendo di assorbire il costo per l'ammortamento.

Per raggiungere questi obiettivi sarà necessario garantire alla farmacia comunale un bacino di utenza costante e di incrementarlo nel corso degli anni.

Far.Com. si adopererà con attività collaterali ed iniziative, in collaborazione con l'amministrazione comunale, con i medici generici locali, con le associazioni locali e le aziende locali per fidelizzare la clientela del paese e delle frazioni vicine.

Per incrementare l'affluenza alla nuova farmacia, sarà necessario introdurre servizi assistenziali alla persona (consegna medicinali, centro prelievi, centro prenotazione, ecc.) da poter usufruire presso il nuovo centro.

Sarà inoltre fondamentale la collaborazione dell'Amministrazione Comunale per reperire o trasferire medici di base e professionisti negli ambulatori del primo piano.

I ricavi, nel Conto Economico presentato nel capitolo 3.4.4, sono stati prudenzialmente mantenuti costanti dal 2027 in poi, anche se storicamente le farmacie Far.Com., salvo eventi speciali, hanno sempre presentato una crescita costante nel corso degli anni.

Non sono stati considerati eventuali ricavi ottenuti dagli affitti degli ambulatori, del primo piano, a medici e/o realtà di carattere sanitario/assistenziale.

#### Bacino di utenza

Il comune di Pantigliate ha circa 6.000 abitanti. Oltre alla farmacia comunale è presente una farmacia privata, la cui posizione è vicina a tutte le infrastrutture e medici. Abbiamo pertanto

fissato come obiettivo minimo di servire almeno il 45% della popolazione di Pantigliate che ha una spesa medica pro-capite annuale pari a 300,00 euro.

### 3.4.2 Costi

La nuova farmacia comunale di Pantigliate, come tutte quelle già in carico a Far.Com., avrà un proprio conto economico sul quale verranno addebitati i costi inerenti alla farmacia stessa ed in percentuale i costi della infrastruttura di Far.Com.. In particolare:

- **Costi diretti** (acquisti, personale, imposte pubblicitarie, pulizie, affitti, ammortamenti, cartellonistica) vengono contabilizzati per competenza.
- **Costi indiretti** (sede, programmi, organi di controllo, aggiornamenti) vengono contabilizzati in percentuale rispetto al fatturato della farmacia stessa.

Trimestralmente viene predisposto e pubblicato nelle aree riservate, a cui possono accedere i soci di Far.Com., un conto economico con gli scostamenti rispetto al budget stabilito.

#### Affitto edificio ex Municipio

Visto l'ingente impegno e per evitare di conseguire una perdita, si propone di non corrispondere alcun affitto per l'occupazione dei locali ex municipio; in ogni caso eventuali risultati positivi di gestione ritorneranno comunque al Comune sotto forma di canone di gestione.

#### Costi del personale

La farmacia sarà aperta con orario continuato dal lunedì al sabato compreso, pertanto saranno necessari tre addetti: un direttore e due farmacisti. Inoltre, la farmacia avrà ogni giorni due turni di apertura notturna.

I costi del personale a regime, a partire dal 2022, saranno 160.000,00 euro. Negli anni successivi si è ipotizzato un incremento di 5.000,00 euro annui sino ad arrivare ad importo di 180.000,00 euro nel 2028.

L'orario continuato rappresenta un servizio molto gradito da parte dell'utenza, ma finché la farmacia non conseguirà un fatturato superiore a 900.000 euro il conto economico risulterà penalizzato.

### 3.4.3 Ammortamenti

Vedi quanto descritto nel capitolo 3.3

### 3.4.4 Proiezione Conto economico

Nella tabella seguente viene fatta una proiezione del conto economico, con le ipotesi sopra esposte, a partire dall'anno 2019, dove abbiamo i dati consolidati, sino al 2039.

| Anno | Vendita prodotti | Altri Ricavi | Totale Ricavi | Costi del venduto | Costi del Personale | Costi Operativi | Totale Costi | Ammort.  | Risultato |
|------|------------------|--------------|---------------|-------------------|---------------------|-----------------|--------------|----------|-----------|
| 2019 | 751.764 €        | - €          | 751.764 €     | 461.319 €         | 133.327 €           | 104.292 €       | 698.938 €    | 32.542 € | 19.903 €  |
| 2020 | 770.000 €        | - €          | 770.000 €     | 482.000 €         | 140.000 €           | 95.877 €        | 717.877 €    | 37.838 € | 14.285 €  |
| 2021 | 800.000 €        | - €          | 800.000 €     | 500.000 €         | 150.000 €           | 93.000 €        | 743.000 €    | 51.162 € | 5.838 €   |
| 2022 | 850.000 €        | - €          | 850.000 €     | 535.000 €         | 160.000 €           | 93.600 €        | 788.600 €    | 56.526 € | 4.874 €   |
| 2023 | 900.000 €        | - €          | 900.000 €     | 568.000 €         | 165.000 €           | 98.300 €        | 831.300 €    | 56.526 € | 12.174 €  |
| 2024 | 920.000 €        | - €          | 920.000 €     | 580.000 €         | 165.000 €           | 102.400 €       | 847.400 €    | 56.526 € | 16.074 €  |
| 2025 | 950.000 €        | - €          | 950.000 €     | 600.000 €         | 170.000 €           | 105.500 €       | 875.500 €    | 56.526 € | 17.974 €  |
| 2026 | 980.000 €        | - €          | 980.000 €     | 628.000 €         | 170.000 €           | 108.000 €       | 906.000 €    | 55.742 € | 18.258 €  |
| 2027 | 1.000.000 €      | - €          | 1.000.000 €   | 640.000 €         | 175.000 €           | 110.200 €       | 925.200 €    | 54.954 € | 19.846 €  |
| 2028 | 1.000.000 €      | - €          | 1.000.000 €   | 640.000 €         | 180.000 €           | 110.200 €       | 930.200 €    | 51.884 € | 17.916 €  |
| 2029 | 1.000.000 €      | - €          | 1.000.000 €   | 640.000 €         | 180.000 €           | 110.200 €       | 930.200 €    | 48.429 € | 21.371 €  |
| 2030 | 1.000.000 €      | - €          | 1.000.000 €   | 640.000 €         | 180.000 €           | 110.200 €       | 930.200 €    | 45.813 € | 23.987 €  |
| 2031 | 1.000.000 €      | - €          | 1.000.000 €   | 640.000 €         | 180.000 €           | 110.200 €       | 930.200 €    | 45.813 € | 23.987 €  |
| 2032 | 1.000.000 €      | - €          | 1.000.000 €   | 640.000 €         | 180.000 €           | 110.200 €       | 930.200 €    | 45.813 € | 23.987 €  |
| 2033 | 1.000.000 €      | - €          | 1.000.000 €   | 640.000 €         | 180.000 €           | 110.200 €       | 930.200 €    | 44.538 € | 25.262 €  |
| 2034 | 1.000.000 €      | - €          | 1.000.000 €   | 640.000 €         | 180.000 €           | 110.200 €       | 930.200 €    | 43.263 € | 26.537 €  |
| 2035 | 1.000.000 €      | - €          | 1.000.000 €   | 640.000 €         | 180.000 €           | 110.200 €       | 930.200 €    | 43.263 € | 26.537 €  |
| 2036 | 1.000.000 €      | - €          | 1.000.000 €   | 640.000 €         | 180.000 €           | 110.200 €       | 930.200 €    | 43.263 € | 26.537 €  |
| 2037 | 1.000.000 €      | - €          | 1.000.000 €   | 640.000 €         | 180.000 €           | 110.200 €       | 930.200 €    | 43.263 € | 26.537 €  |
| 2038 | 1.000.000 €      | - €          | 1.000.000 €   | 640.000 €         | 180.000 €           | 110.200 €       | 930.200 €    | 43.263 € | 26.537 €  |
| 2039 | 1.000.000 €      | - €          | 1.000.000 €   | 640.000 €         | 180.000 €           | 110.200 €       | 930.200 €    | 25.048 € | 44.752 €  |

## 4 Piano Economico Finanziario

Nelle seguenti pagine viene riportato il Piano economico finanziario, a partire dall'anno 2019 sino all'anno 2039, quando è previsto che terminino gli ammortamenti del progetto.

Nel piano, per ogni anno esaminato, vengono dati evidenza:

- Ricavi
  - Ricavi da vendita prodotti
  - Ricavi da altre attività
- Costi
  - Costi del Venduto
  - Costi del Personale di farmacia
  - Costi Operativi
- Ammortamenti
  - Per investimenti nella sede provvisoria
  - Per investimenti nella nuova sede
  - Ribaltamento ammortamenti da sede
  - Ammortamenti per altri costi
  - Interessi
- Risultato

| Piano Finanziario |                                      | 2019             |               | 2020             |               | 2021             |               | 2022             |               | 2023             |               | 2024             |               | 2025             |               |
|-------------------|--------------------------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| <b>A</b>          | <b>Ricavi</b>                        | <b>751.764 €</b> | <b>100,0%</b> | <b>770.000 €</b> | <b>100,0%</b> | <b>800.000 €</b> | <b>100,0%</b> | <b>850.000 €</b> | <b>100,0%</b> | <b>900.000 €</b> | <b>100,0%</b> | <b>920.000 €</b> | <b>100,0%</b> | <b>950.000 €</b> | <b>100,0%</b> |
| A1                | Da vendita prodotti                  | 751.764 €        | 100,0%        | 770.000 €        | 100,0%        | 800.000 €        | 100,0%        | 850.000 €        | 100,0%        | 900.000 €        | 100,0%        | 920.000 €        | 100,0%        | 950.000 €        | 100,0%        |
| A2                | Da ricavi diversi                    | - €              | 0,0%          | - €              | 0,0%          | - €              | 0,0%          | - €              | 0,0%          | - €              | 0,0%          | - €              | 0,0%          | - €              | 0,0%          |
| <b>B</b>          | <b>Costi</b>                         | <b>698.938 €</b> | <b>93,0%</b>  | <b>717.877 €</b> | <b>93,2%</b>  | <b>743.000 €</b> | <b>92,9%</b>  | <b>788.600 €</b> | <b>92,8%</b>  | <b>831.300 €</b> | <b>92,4%</b>  | <b>847.400 €</b> | <b>92,1%</b>  | <b>875.500 €</b> | <b>92,2%</b>  |
| B1                | Costi del Venduto                    | 461.319 €        | 61,4%         | 482.000 €        | 62,6%         | 500.000 €        | 62,5%         | 535.000 €        | 62,9%         | 568.000 €        | 63,1%         | 580.000 €        | 63,0%         | 600.000 €        | 63,2%         |
| B2                | Costi del Personale di farmacia      | 133.327 €        | 17,7%         | 140.000 €        | 18,2%         | 150.000 €        | 18,8%         | 160.000 €        | 18,8%         | 165.000 €        | 18,3%         | 165.000 €        | 17,9%         | 170.000 €        | 17,9%         |
| B3                | Costi Operativi                      | 104.292 €        | 13,9%         | 95.877 €         | 12,5%         | 93.000 €         | 11,6%         | 93.600 €         | 11,0%         | 98.300 €         | 10,9%         | 102.400 €        | 11,1%         | 105.500 €        | 11,1%         |
| B31               | Costi del Personale di sede          | 40.467 €         | 5,4%          | 40.000 €         | 5,2%          | 40.000 €         | 5,0%          | 42.000 €         | 4,9%          | 44.000 €         | 4,9%          | 45.000 €         | 4,9%          | 47.000 €         | 4,9%          |
| B32               | Prestazione servizi                  | 20.012 €         | 2,7%          | 20.000 €         | 2,6%          | 21.000 €         | 2,6%          | 22.000 €         | 2,6%          | 23.000 €         | 2,6%          | 24.000 €         | 2,6%          | 25.000 €         | 2,6%          |
| B33               | Gestione unità locali                | 16.763 €         | 2,2%          | 12.486 €         | 1,6%          | 12.300 €         | 1,5%          | 12.700 €         | 1,5%          | 13.000 €         | 1,4%          | 14.000 €         | 1,5%          | 14.000 €         | 1,5%          |
| B34               | Affitti e spese condominiali         | 8.400 €          | 1,1%          | 8.700 €          | 1,1%          | 4.800 €          | 0,6%          | 1.200 €          | 0,1%          | 1.200 €          | 0,1%          | 1.200 €          | 0,1%          | 1.200 €          | 0,1%          |
| B35               | Spese generali                       | 12.271 €         | 1,6%          | 8.290 €          | 1,1%          | 8.400 €          | 1,1%          | 8.700 €          | 1,0%          | 9.100 €          | 1,0%          | 9.200 €          | 1,0%          | 9.300 €          | 1,0%          |
| B36               | Spese marketing e manut spec         | 6.379 €          | 0,8%          | 6.401 €          | 0,8%          | 6.500 €          | 0,8%          | 7.000 €          | 0,8%          | 8.000 €          | 0,9%          | 9.000 €          | 1,0%          | 9.000 €          | 0,9%          |
| <b>C</b>          | <b>Ammortamenti</b>                  | <b>32.542 €</b>  | <b>4,3%</b>   | <b>37.838 €</b>  | <b>4,9%</b>   | <b>51.162 €</b>  | <b>6,4%</b>   | <b>56.526 €</b>  | <b>6,7%</b>   | <b>56.526 €</b>  | <b>6,3%</b>   | <b>56.526 €</b>  | <b>6,1%</b>   | <b>56.526 €</b>  | <b>6,0%</b>   |
| C1                | Sede provvisoria - ristrutturazione  | 10.503 €         | 1,4%          | 10.503 €         | 1,4%          | 10.503 €         | 1,3%          | 10.503 €         | 1,2%          | 10.503 €         | 1,2%          | 10.503 €         | 1,1%          | 10.503 €         | 1,1%          |
| C2                | Sede provvisoria - Stat-up           | 19.893 €         | 2,6%          | 19.893 €         | 2,6%          | 13.848 €         | 1,7%          |                  |               |                  |               |                  |               |                  |               |
| C3                | Nuova sede - Progettazione           |                  |               |                  |               | 3.854 €          | 0,5%          | 7.708 €          | 0,9%          | 7.708 €          | 0,9%          | 7.708 €          | 0,8%          | 7.708 €          | 0,8%          |
| C4                | Nuova sede - Ristrutturazione        |                  |               |                  |               | 14.003 €         | 1,8%          | 28.006 €         | 3,3%          | 28.006 €         | 3,1%          | 28.006 €         | 3,0%          | 28.006 €         | 2,9%          |
| C5                | Nuova sede - Arredi                  |                  |               |                  |               | 1.250 €          | 0,2%          | 2.500 €          | 0,3%          | 2.500 €          | 0,3%          | 2.500 €          | 0,3%          | 2.500 €          | 0,3%          |
| C6                | Ribaltamento ammortamenti da sede    | 2.146 €          | 0,3%          | 5.000 €          | 0,6%          | 5.000 €          | 0,6%          | 5.000 €          | 0,5%          | 5.000 €          | 0,6%          | 5.000 €          | 0,5%          | 5.000 €          | 0,5%          |
| C7                | Ammortamenti per altri costi         | - €              | 0,0%          | 1.700 €          | 0,2%          | 1.700 €          | 0,2%          | 1.700 €          | 0,2%          | 1.700 €          | 0,2%          | 1.700 €          | 0,2%          | 1.700 €          | 0,2%          |
| C8                | Interessi 2%                         | - €              | 0,0%          | 742 €            | 0,1%          | 1.003 €          | 0,1%          | 1.108 €          | 0,1%          | 1.108 €          | 0,1%          | 1.108 €          | 0,1%          | 1.108 €          | 0,1%          |
| <b>D</b>          | <b>Risultato</b>                     | <b>19.903 €</b>  | <b>2,6%</b>   | <b>14.285 €</b>  | <b>1,9%</b>   | <b>5.838 €</b>   | <b>0,7%</b>   | <b>4.874 €</b>   | <b>0,6%</b>   | <b>12.174 €</b>  | <b>1,4%</b>   | <b>16.074 €</b>  | <b>1,7%</b>   | <b>17.974 €</b>  | <b>1,9%</b>   |
| <b>Indicatori</b> |                                      | <b>2019</b>      |               | <b>2020</b>      |               | <b>2021</b>      |               | <b>2022</b>      |               | <b>2023</b>      |               | <b>2024</b>      |               | <b>2025</b>      |               |
| I1                | Primo Margine (A - B1)               | 290.445 €        | 38,6%         | 288.000 €        | 37,4%         | 300.000 €        | 37,5%         | 315.000 €        | 37,1%         | 332.000 €        | 36,9%         | 340.000 €        | 37,0%         | 350.000 €        | 36,8%         |
| I2                | Margine Operativo Farmacia (I1 - B2) | 157.118 €        | 20,9%         | 148.000 €        | 19,2%         | 150.000 €        | 18,8%         | 155.000 €        | 18,2%         | 167.000 €        | 18,6%         | 175.000 €        | 19,0%         | 180.000 €        | 18,9%         |
| I3                | Margine Operativo Lordo (I2 - B3)    | 52.826 €         | 7,0%          | 52.123 €         | 6,8%          | 57.000 €         | 7,1%          | 61.400 €         | 7,2%          | 68.700 €         | 7,6%          | 72.600 €         | 7,9%          | 74.500 €         | 7,8%          |

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE - Delibera di Consiglio N. 2 del 27/01/2021 20:00:00.

Versione Attesto che la presente copia cartacea e' conforme nel contenuto all'originale informatico sottoscritto digitalmente e depositato negli archivi informatici dell'Ente. Documento stampato da Codazzi Marco.

| Piano Finanziario |                                      | 2026             |               | 2027               |               | 2028               |               | 2029               |               | 2030               |               | 2031               |               | 2032               |               |
|-------------------|--------------------------------------|------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|
| <b>A</b>          | <b>Ricavi</b>                        | <b>980.000 €</b> | <b>100,0%</b> | <b>1.000.000 €</b> | <b>100,0%</b> |
| A1                | Da vendita prodotti                  | 980.000 €        | 100,0%        | 1.000.000 €        | 100,0%        | 1.000.000 €        | 100,0%        | 1.000.000 €        | 100,0%        | 1.000.000 €        | 100,0%        | 1.000.000 €        | 100,0%        | 1.000.000 €        | 100,0%        |
| A2                | Da ricavi diversi                    | - €              | 0,0%          | - €                | 0,0%          | - €                | 0,0%          | - €                | 0,0%          | - €                | 0,0%          | - €                | 0,0%          | - €                | 0,0%          |
| <b>B</b>          | <b>Costi</b>                         | <b>906.000 €</b> | <b>92,4%</b>  | <b>925.200 €</b>   | <b>92,5%</b>  | <b>930.200 €</b>   | <b>93,0%</b>  |
| B1                | Costi del Venduto                    | 628.000 €        | 64,1%         | 640.000 €          | 64,0%         | 640.000 €          | 64,0%         | 640.000 €          | 64,0%         | 640.000 €          | 64,0%         | 640.000 €          | 64,0%         | 640.000 €          | 64,0%         |
| B2                | Costi del Personale di farmacia      | 170.000 €        | 17,3%         | 175.000 €          | 17,5%         | 180.000 €          | 18,0%         | 180.000 €          | 18,0%         | 180.000 €          | 18,0%         | 180.000 €          | 18,0%         | 180.000 €          | 18,0%         |
| B3                | Costi Operativi                      | 108.000 €        | 11,0%         | 110.200 €          | 11,0%         | 110.200 €          | 11,0%         | 110.200 €          | 11,0%         | 110.200 €          | 11,0%         | 110.200 €          | 11,0%         | 110.200 €          | 11,0%         |
| B31               | Costi del Personale di sede          | 48.000 €         | 4,9%          | 49.000 €           | 4,9%          | 49.000 €           | 4,9%          | 49.000 €           | 4,9%          | 49.000 €           | 4,9%          | 49.000 €           | 4,9%          | 49.000 €           | 4,9%          |
| B32               | Prestazione servizi                  | 26.000 €         | 2,7%          | 27.000 €           | 2,7%          | 27.000 €           | 2,7%          | 27.000 €           | 2,7%          | 27.000 €           | 2,7%          | 27.000 €           | 2,7%          | 27.000 €           | 2,7%          |
| B33               | Gestione unità locali                | 14.000 €         | 1,4%          | 14.000 €           | 1,4%          | 14.000 €           | 1,4%          | 14.000 €           | 1,4%          | 14.000 €           | 1,4%          | 14.000 €           | 1,4%          | 14.000 €           | 1,4%          |
| B34               | Affitti e spese condominiali         | 1.200 €          | 0,1%          | 1.200 €            | 0,1%          | 1.200 €            | 0,1%          | 1.200 €            | 0,1%          | 1.200 €            | 0,1%          | 1.200 €            | 0,1%          | 1.200 €            | 0,1%          |
| B35               | Spese generali                       | 9.800 €          | 1,0%          | 10.000 €           | 1,0%          | 10.000 €           | 1,0%          | 10.000 €           | 1,0%          | 10.000 €           | 1,0%          | 10.000 €           | 1,0%          | 10.000 €           | 1,0%          |
| B36               | Spese marketing e manut spec         | 9.000 €          | 0,9%          | 9.000 €            | 0,9%          | 9.000 €            | 0,9%          | 9.000 €            | 0,9%          | 9.000 €            | 0,9%          | 9.000 €            | 0,9%          | 9.000 €            | 0,9%          |
| <b>C</b>          | <b>Ammortamenti</b>                  | <b>55.742 €</b>  | <b>5,7%</b>   | <b>54.954 €</b>    | <b>5,5%</b>   | <b>51.884 €</b>    | <b>5,2%</b>   | <b>48.429 €</b>    | <b>4,8%</b>   | <b>45.812 €</b>    | <b>4,6%</b>   | <b>45.812 €</b>    | <b>4,6%</b>   | <b>45.812 €</b>    | <b>4,6%</b>   |
| C1                | Sede provvisoria - ristrutturazione  | 9.735 €          | 1,0%          | 8.962 €            | 0,9%          | 5.953 €            | 0,6%          | 2.565 €            | 0,3%          |                    |               |                    |               |                    |               |
| C2                | Sede provvisoria - Start-up          |                  |               |                    |               |                    |               |                    |               |                    |               |                    |               |                    |               |
| C3                | Nuova sede - Progettazione           | 7.708 €          | 0,8%          | 7.708 €            | 0,8%          | 7.708 €            | 0,8%          | 7.708 €            | 0,8%          | 7.708 €            | 0,8%          | 7.708 €            | 0,8%          | 7.708 €            | 0,8%          |
| C4                | Nuova sede - Ristrutturazione        | 28.006 €         | 2,9%          | 28.006 €           | 2,8%          | 28.006 €           | 2,8%          | 28.006 €           | 2,8%          | 28.006 €           | 2,8%          | 28.006 €           | 2,8%          | 28.006 €           | 2,8%          |
| C5                | Nuova sede - Arredi                  | 2.500 €          | 0,3%          | 2.500 €            | 0,3%          | 2.500 €            | 0,3%          | 2.500 €            | 0,3%          | 2.500 €            | 0,3%          | 2.500 €            | 0,3%          | 2.500 €            | 0,3%          |
| C6                | Ribaltamento ammortamenti da sede    | 5.000 €          | 0,5%          | 5.000 €            | 0,5%          | 5.000 €            | 0,5%          | 5.000 €            | 0,5%          | 5.000 €            | 0,5%          | 5.000 €            | 0,5%          | 5.000 €            | 0,5%          |
| C7                | Ammortamenti per altri costi         | 1.700 €          | 0,2%          | 1.700 €            | 0,2%          | 1.700 €            | 0,2%          | 1.700 €            | 0,2%          | 1.700 €            | 0,2%          | 1.700 €            | 0,2%          | 1.700 €            | 0,2%          |
| C8                | Interessi 2%                         | 1.093 €          | 0,1%          | 1.078 €            | 0,1%          | 1.017 €            | 0,1%          | 950 €              | 0,1%          | 898 €              | 0,1%          | 898 €              | 0,1%          | 898 €              | 0,1%          |
| <b>D</b>          | <b>Risultato</b>                     | <b>18.258 €</b>  | <b>1,9%</b>   | <b>19.846 €</b>    | <b>2,0%</b>   | <b>17.916 €</b>    | <b>1,8%</b>   | <b>21.371 €</b>    | <b>2,1%</b>   | <b>23.988 €</b>    | <b>2,4%</b>   | <b>23.988 €</b>    | <b>2,4%</b>   | <b>23.988 €</b>    | <b>2,4%</b>   |
| <b>Indicatori</b> |                                      | <b>2026</b>      |               | <b>2027</b>        |               | <b>2028</b>        |               | <b>2029</b>        |               | <b>2030</b>        |               | <b>2031</b>        |               | <b>2032</b>        |               |
| I1                | Primo Margine (A - B1)               | 352.000 €        | 35,9%         | 360.000 €          | 36,0%         | 360.000 €          | 36,0%         | 360.000 €          | 36,0%         | 360.000 €          | 36,0%         | 360.000 €          | 36,0%         | 360.000 €          | 36,0%         |
| I2                | Margine Operativo Farmacia (I1 - B2) | 182.000 €        | 18,6%         | 185.000 €          | 18,5%         | 180.000 €          | 18,0%         | 180.000 €          | 18,0%         | 180.000 €          | 18,0%         | 180.000 €          | 18,0%         | 180.000 €          | 18,0%         |
| I3                | Margine Operativo Lordo (I2 - B3)    | 74.000 €         | 7,6%          | 74.800 €           | 7,5%          | 69.800 €           | 7,0%          | 69.800 €           | 7,0%          | 69.800 €           | 7,0%          | 69.800 €           | 7,0%          | 69.800 €           | 7,0%          |

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE - Delibera di Consiglio N. 2 del 27/01/2021 20:00:00.

Versione Attesto che la presente copia cartacea e' conforme nel contenuto all'originale informatico sottoscritto digitalmente e depositato negli archivi informatici dell'Ente. Documento stampato da Codazzi Marco.

| Piano Finanziario |                                      | 2033                      | 2034                      | 2035                      | 2036                      | 2037                      | 2038                      | 2039                      |
|-------------------|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>A</b>          | <b>Ricavi</b>                        | <b>1.000.000 € 100,0%</b> |
| A1                | Da vendita prodotti                  | 1.000.000 € 100,0%        | 1.000.000 € 100,0%        | 1.000.000 € 100,0%        | 1.000.000 € 100,0%        | 1.000.000 € 100,0%        | 1.000.000 € 100,0%        | 1.000.000 € 100,0%        |
| A2                | Da ricavi diversi                    | - € 0,0%                  | - € 0,0%                  | - € 0,0%                  | - € 0,0%                  | - € 0,0%                  | - € 0,0%                  | - € 0,0%                  |
| <b>B</b>          | <b>Costi</b>                         | <b>930.200 € 93,0%</b>    |
| B1                | Costi del Venduto                    | 640.000 € 64,0%           | 640.000 € 64,0%           | 640.000 € 64,0%           | 640.000 € 64,0%           | 640.000 € 64,0%           | 640.000 € 64,0%           | 640.000 € 64,0%           |
| B2                | Costi del Personale di farmacia      | 180.000 € 18,0%           | 180.000 € 18,0%           | 180.000 € 18,0%           | 180.000 € 18,0%           | 180.000 € 18,0%           | 180.000 € 18,0%           | 180.000 € 18,0%           |
| B3                | Costi Operativi                      | 110.200 € 11,0%           | 110.200 € 11,0%           | 110.200 € 11,0%           | 110.200 € 11,0%           | 110.200 € 11,0%           | 110.200 € 11,0%           | 110.200 € 11,0%           |
| B31               | Costi del Personale di sede          | 49.000 € 4,9%             | 49.000 € 4,9%             | 49.000 € 4,9%             | 49.000 € 4,9%             | 49.000 € 4,9%             | 49.000 € 4,9%             | 49.000 € 4,9%             |
| B32               | Prestazione servizi                  | 27.000 € 2,7%             | 27.000 € 2,7%             | 27.000 € 2,7%             | 27.000 € 2,7%             | 27.000 € 2,7%             | 27.000 € 2,7%             | 27.000 € 2,7%             |
| B33               | Gestione unità locali                | 14.000 € 1,4%             | 14.000 € 1,4%             | 14.000 € 1,4%             | 14.000 € 1,4%             | 14.000 € 1,4%             | 14.000 € 1,4%             | 14.000 € 1,4%             |
| B34               | Affitti e spese condominiali         | 1.200 € 0,1%              | 1.200 € 0,1%              | 1.200 € 0,1%              | 1.200 € 0,1%              | 1.200 € 0,1%              | 1.200 € 0,1%              | 1.200 € 0,1%              |
| B35               | Spese generali                       | 10.000 € 1,0%             | 10.000 € 1,0%             | 10.000 € 1,0%             | 10.000 € 1,0%             | 10.000 € 1,0%             | 10.000 € 1,0%             | 10.000 € 1,0%             |
| B36               | Spese marketing e manut spec         | 9.000 € 0,9%              | 9.000 € 0,9%              | 9.000 € 0,9%              | 9.000 € 0,9%              | 9.000 € 0,9%              | 9.000 € 0,9%              | 9.000 € 0,9%              |
| <b>C</b>          | <b>Ammortamenti</b>                  | <b>44.537 € 4,5%</b>      | <b>43.262 € 4,3%</b>      | <b>25.048 € 2,5%</b>      |
| C1                | Sede provvisoria - ristrutturazione  |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                           |
| C2                | Sede provvisoria - Start-up          |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                           |
| C3                | Nuova sede - Progettazione           | 7.708 € 0,8%              | 7.708 € 0,8%              | 7.708 € 0,8%              | 7.708 € 0,8%              | 7.708 € 0,8%              | 7.708 € 0,8%              | 3.854 € 0,4%              |
| C4                | Nuova sede - Ristrutturazione        | 28.006 € 2,8%             | 28.006 € 2,8%             | 28.006 € 2,8%             | 28.006 € 2,8%             | 28.006 € 2,8%             | 28.006 € 2,8%             | 14.003 € 1,4%             |
| C5                | Nuova sede - Arredi                  | 1.250 € 0,1%              |                           |                           |                           |                           |                           |                           |
| C6                | Ribaltamento ammortamenti da sede    | 5.000 € 0,5%              | 5.000 € 0,5%              | 5.000 € 0,5%              | 5.000 € 0,5%              | 5.000 € 0,5%              | 5.000 € 0,5%              | 5.000 € 0,5%              |
| C7                | Ammortamenti per altri costi         | 1.700 € 0,2%              | 1.700 € 0,2%              | 1.700 € 0,2%              | 1.700 € 0,2%              | 1.700 € 0,2%              | 1.700 € 0,2%              | 1.700 € 0,2%              |
| C8                | Interessi 2%                         | 873 € 0,1%                | 848 € 0,1%                | 848 € 0,1%                | 848 € 0,1%                | 848 € 0,1%                | 848 € 0,1%                | 491 € 0,0%                |
| <b>D</b>          | <b>Risultato</b>                     | <b>25.263 € 2,5%</b>      | <b>26.538 € 2,7%</b>      | <b>44.752 € 4,5%</b>      |
| <b>Indicatori</b> |                                      | <b>2033</b>               | <b>2034</b>               | <b>2035</b>               | <b>2036</b>               | <b>2037</b>               | <b>2038</b>               | <b>2039</b>               |
| I1                | Primo Margine (A - B1)               | 360.000 € 36,0%           | 360.000 € 36,0%           | 360.000 € 36,0%           | 360.000 € 36,0%           | 360.000 € 36,0%           | 360.000 € 36,0%           | 360.000 € 36,0%           |
| I2                | Margine Operativo Farmacia (I1 - B2) | 180.000 € 18,0%           | 180.000 € 18,0%           | 180.000 € 18,0%           | 180.000 € 18,0%           | 180.000 € 18,0%           | 180.000 € 18,0%           | 180.000 € 18,0%           |
| I3                | Margine Operativo Lordo (I2 - B3)    | 69.800 € 7,0%             | 69.800 € 7,0%             | 69.800 € 7,0%             | 69.800 € 7,0%             | 69.800 € 7,0%             | 69.800 € 7,0%             | 69.800 € 7,0%             |

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE - Delibera di Consiglio N. 2 del 27/01/2021 20:00:00.

Versione Attesto che la presente copia cartacea e' conforme nel contenuto all'originale informatico sottoscritto digitalmente e depositato negli archivi informatici dell'Ente. Documento stampato da Codazzi Marco.

Spett.le

**Far.Com s.r.l.**

Piazza Don Civilini n. 1

Pioltello

c.a. Dott.ssa Nicoletta Rossini

In relazione ai dati che avete presentato e sottoscritto, relativi al progetto di realizzazione di un nuovo centro sociosanitario a Pantigliate, presso l'ex sede del Municipio, destinato alla Farmacia comunale di Pantigliate e ad ambulatori per i medici, vi significo quanto segue:

Premesso che

- La Vostra società ha predisposto una Analisi Economico Finanziaria, avente ad oggetto un significativo intervento presso l'ex Municipio finalizzato alla realizzazione di un nuovo centro socio-sanitario all'interno del quale sarà esercitata l'attività della Farmacia Comunale di Pantigliate oltre alla realizzazione degli ambulatori;
- I lavori di ristrutturazione riportati nel quadro economico dei lavori sono stati stimanti per un importo complessivo di euro 673 mila oltre Iva;
- Ho preso in esame il piano economico in oggetto e nei limiti della documentazione ricevuta, ho visionato gli aspetti specificamente legati alla fattibilità e sostenibilità dell'intervento;

Conseguentemente, il sottoscritto assevera, il piano economico allegato, da Voi elaborato e redatto, sulla base delle ipotesi di costi di investimento, costi di gestione, dei ricavi e degli altri elementi rilevanti indicati nel piano al fine del perseguimento dell'equilibrio economico del progetto, e attesta la sua coerenza nel suo complesso sulla base:

- Dell'investimento complessivo e della durata dell'ammortamento (sino all'anno 2039 pari a 19 anni);
- Dei criteri di determinabilità dei ricavi;
- Dei criteri di determinazione dei costi;

Si segnala altresì che il nuovo contratto di Servizio dovrà, ragionevolmente, prevedere una durata non inferiore al periodo di ammortamento dell'investimento complessivo, previsto nel piano economico.

L'analisi economica, è stata sviluppata nel rispetto dei principi di razionalità, oggettività e dimostrabilità nella individuazione e misurazione delle variabili sulle quali è stato impostato ed elaborato il modello numerico che consente di valutare gli aspetti specifici legati alla fattibilità, convenienza economica e sostenibilità finanziaria dell'intervento.

---

Si ringrazia per l'incarico conferitomi, con disponibilità per ogni ulteriore contributo.

Monza, 13 luglio 2020

(dott. Matteo Veremati)



## ALLEGATO C

### *Modifiche e integrazioni al Contratto di Servizio rep. n. 1307, stipulato tra il Comune di Pantigliate e la Società FAR.COM S.r.l. in data 28 giugno 2016*

Al Contratto di servizio, rep. n. 1307, sottoscritto tra il Comune di Pantigliate e la Società FAR.COM S.r.l. in data 28 giugno 2016, si apportano le modifiche e integrazioni che seguono:

(i) in “*Premesso*” si intendono aggiunti i seguenti punti

*“6. In esecuzione di quanto previsto dall’Allegato B al Contratto di servizio, con delibera di Consiglio Comunale n. 29 in data 26 maggio 2017, il Comune ha individuato, come sede della farmacia comunale, l’immobile di proprietà comunale ubicato in Pantigliate, Piazza Municipio n. 31 (identificato al catasto al foglio 4 mappali 50-51-467), allo stato non più sede degli uffici comunali;*

*7. in data 16 aprile 2018, FAR.COM S.r.l. ha presentato al Comune il progetto per i lavori di ristrutturazione e adeguamento del citato immobile in discorso, integrato successivamente in data 15 maggio 2019;*

*8. a seguito della validazione del Progetto in data 15 maggio 2019, con delibera di Giunta Comunale n. 45 in data 16 maggio 2019, il Comune ha approvato il citato progetto, essendo in linea con le esigenze del Comune rispetto all’organizzazione e alla gestione del servizio farmacia nel territorio comunale;*

*9. in data 14 luglio 2020, n. prot. 5605, FAR.COM ha presentato il piano economico-finanziario relativo all’investimento oggetto del Progetto. In particolare, tale piano prevede, tenuto conto dei costi stimati dell’investimento, un ammortamento di tali costi della durata di 19 anni;*

*10. con deliberazione n. ....del .....il Consiglio Comunale: (i) ha individuato nella concessione d’uso di bene pubblico lo strumento più adeguato e idoneo per consentire al Comune di affidare a FAR.COM S.r.l. la disponibilità del bene di proprietà comunale ubicato in Pantigliate, Piazza Municipio n. 31, approvando il relativo schema di contratto di concessione; (ii) ha approvato il piano economico-finanziario dell’investimento presentato da FAR.COM S.r.l.; (iii) ha approvato le conseguenti modifiche al Contratto di servizio;*

- (ii) il comma 1, dell'art. 3 *“Durata dell'affidamento”* è sostituito dal seguente:  
*“l'affidamento del servizio di gestione delle farmacie ha una durata di anni 19 decorrenti dal .....*”
- (iii) l'art. 4 *“Oneri per istituzione di nuove farmacie”* è sostituito dal seguente: art. 4  
*“Oneri correlati all'avvio di nuove farmacie e al miglioramento del servizio*  
*“Gli oneri iniziali e successivi legati all'esercizio dell'attività farmacia e al suo miglioramento quali ad esempio eventuale ristrutturazione locali, ampliamento spazi, impianti e adeguamenti secondo la normativa vigente, in ogni caso previamente autorizzati con delibera del Consiglio Comunale, sono a carico di Far.com srl e da questi finanziati. I medesimi oneri impatteranno sul conto economico della gestione del servizio svolto nell'interesse del Comune incidendo sulla voce contabile ammortamento e riflettendosi negli anni successivi sul valore della gestione della farmacia. In caso di eventuale recesso del Comune socio e conseguente cessazione dell'affidamento a Far.Com. Srl della gestione della farmacia comunale di cui lo stesso socio recedente è titolare, ovvero in caso di affidamento della gestione di una farmacia ad un altro soggetto, il Comune o l'eventuale gestore che succede a Farcom sarà tenuto a riconoscere alla società esclusivamente il valore economico residuo dell'eventuale investimento, ove non ancora assorbito dai proventi della gestione, strettamente correlato al servizio e che risulta iscritto in bilancio e nel piano di ammortamento preventivamente approvati dal Comune. Far.Com. Srl provvederà quindi a consegnare l'immobile, comprensivo di tutti i beni di cui si compone per lo svolgimento del servizio farmacia al Comune.”;*
- (iv) all'art. 5, come ultimo comma, viene precisato che *“alcun indennizzo è dovuto dal Comune dalla data di sottoscrizione dell'allegato C - modifiche al contratto di servizio”*.
- (v) il comma 2, dell'art. 14 *“Canone Annuo e contributi a carico dell'ente affidante”* che prevede che *“nel caso la gestione dei servizi affidati non consegua l'equilibrio economico l'ente affidante è tenuto a compensare il disavanzo entro 24 mesi dalla sua rilevazione; tale compensazione può essere effettuata anche attraverso una rideterminazione del canone annuo”* è abrogato;
- (vi) dopo l'art. 15 è inserito il seguente articolo:  
***“art. 15-bis “Prevenzione e gestione dei casi di esercizio negativo***  
*1. L'Organo di amministrazione della società, nell'ambito del preventivo controllo economico di gestione, è tenuto a segnalare immediatamente al Comune, con comunicazione dedicata, eventuali situazioni o circostanze oggettive*

*(che non dipendono dall'andamento della gestione da parte dell'organo di amministrazione) che potrebbero determinare, a fine esercizio e secondo le modalità di calcolo di cui all'allegato al Contratto di Servizio "Determinazione del Canone di gestione annuale farmacia", un risultato della gestione negativo rispetto al budget di gestione della Farmacia preventivato e approvato dalla Società, evidenziandone le cause.*

*2. Con la stessa comunicazione l'organo di amministrazione provvederà a rappresentare al Comune le possibili soluzioni strategiche idonee a salvaguardare l'equilibrio economico della gestione della farmacia affinché, per quanto di propria competenza, il Comune possa, se del caso, avanzare agli organi societari, nel quadro delle regole che presiedono al controllo analogo congiunto, eventuali direttive.*

*3. Qualora, al termine dell'esercizio, a fronte di circostanze oggettive e imprevedibili (che non dipendono dall'andamento della gestione da parte dell'organo di amministrazione) venisse conseguito un risultato di gestione negativo della Farmacia, l'organo di amministrazione provvederà ad organizzare, entro tre settimane dalla rilevazione dei dati contabili, un tavolo tecnico, esteso al Comune e anche ai rispettivi organi di revisione e controllo, per analizzare le cause di tale risultato ed illustrare quali possano essere le misure più idonee che, nel quadro normativo di riferimento delle società a partecipazione pubblica, consentano di assorbirne gli effetti negativi.*

*4. Il Comune si impegna ad adottare le misure compatibili con il quadro normativo di riferimento delle società a partecipazione pubblica che, di comune accordo con la Società, risultino idonee ad evitare o limitare che, a seguito di circostanze oggettive ed imprevedibili, correlate alla conduzione del servizio di gestione della farmacia in oggetto (che non dipendano comunque dall'andamento della gestione da parte dell'organo di amministrazione), si verifichino effetti negativi sul quadro economico generale della Società, relativo ai servizi affidati dagli altri soci di Farcom S.r.l..*

*5. A sua volta, sul quadro economico della Società, relativo alla gestione della farmacia del Comune, non possono impattare circostanze negative che sono effetto esclusivo della gestione dei servizi affidati dagli altri soci di Farcom S.r.l..*

*6. E' in ogni caso responsabilità dell'organo amministrativo della società adottare, nel rispetto del carattere del servizio di cui al precedente art. 9 nonché*

*delle finalità statutarie di Farcom S.r.l., i provvedimenti necessari al fine di prevenire l'aggravamento di casi di gestione negativa, di correggerne gli effetti ed eliminarne le cause, da tradursi, a seconda della gravità del caso, anche in un idoneo piano di risanamento che dovrà essere tempestivamente comunicato a tutti i soci”.*

Pantigliate, ..... 2021

Per il Comune

Per Farcom S.r.l.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



# Comune di Pantigliate

Città Metropolitana di Milano  
Piazza Comunale, 10 - 20090 - Pantigliate  
Tel. 029068861 – Fax 02906886210  
Cod. Fisc. 80108750151 – Part. Iva 09057070154

## REVISORE UNICO

Oggetto :

***AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL BENE DI PROPRIETA' COMUNALE DA DESTINARE A SEDE DELLA FARMACIA COMUNALE; (II) L'APPROVAZIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO DEI LAVORI; (III) L'APPROVAZIONE DELLE MODIFICHE AL CONTRATTO DI SERVIZIO***

Il sottoscritto Dr. Claudio Cornara, Revisore Unico, ha esaminato la proposta di delibera al Consiglio Comunale n. 4 avente ad oggetto "***AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL BENE DI PROPRIETA' COMUNALE DA DESTINARE A SEDE DELLA FARMACIA COMUNALE; (II) L'APPROVAZIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO DEI LAVORI; (III) L'APPROVAZIONE DELLE MODIFICHE AL CONTRATTO DI SERVIZIO***" consegnata in data 19 gennaio 2021

### PRESO ATTO CHE

- il Comune, con delibera di Consiglio Comunale n. 31 in data 31 luglio 2014, ha stabilito di esercitare, ai sensi dell'art. 10, comma 3, della Legge n. 475/1968, il diritto di prelazione all'assunzione della gestione di una nuova farmacia quale servizio locale di interesse pubblico;
- il Comune, con le delibere di Consiglio Comunale n. 42 del 21 novembre 2015 e n. 31 del 23 giugno 2016, ha affidato alla Società FAR.COM S.r.l., mediante il modello dell'*in house providing*, la gestione della farmacia comunale, previa attuazione degli adempimenti preliminari e prodromici, primo tra tutti l'assunzione di una quota di partecipazione al capitale sociale di FAR.COM S.r.l., approvando il *contratto di servizio per la gestione in house della farmacia comunale*, sottoscritto in data in data 28 giugno 2016;
- FAR.COM S.r.l. si è impegnata ad avviare ed espletare in vista provvisoria il servizio di farmacia comunale presso la sede individuata dal Comune in un immobile a destinazione commerciale, di proprietà di terzi, ubicato in Pantigliate, viale Risorgimento n. 7. Ciò fino a che il Comune non avesse individuato la nuova sede definitiva per la gestione del servizio;
- Il Comune con delibera di Consiglio Comunale n. 29 in data 26 maggio 2017, ha individuato, come sede della farmacia comunale, una parte dell'immobile di proprietà comunale ubicato in Pantigliate, Piazza Municipio n. 31;
- FAR.COM S.r.l. in data 16 aprile 2018, ha presentato al Comune il progetto per i lavori di ristrutturazione e adeguamento dell'immobile in discorso, integrato successivamente in data 15 maggio 2019 e validato in data 15 maggio 2019, con delibera di Giunta Comunale n. 45 del 16 maggio 2019;
- FAR.COM Srl in data 14 luglio 2020, ha presentato il piano economico-finanziario, asseverato in data 13/07/2020 dal Dr. Matteo Vertemati in qualità di tecnico, e relativo all'investimento oggetto del Progetto. In particolare, tale piano prevede, tenuto conto dei costi dell'investimento stimato in Euro 672.856,00, che detto investimento sarà a totale carico della Società e senza alcun onere per l'Amministrazione Comunale.

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE - Delibera di Consiglio N. 2 del 27/01/2021 20:00:00.

Attesto che la presente copia cartacea è conforme nel contenuto all'originale informatico sottoscritto digitalmente e depositato negli archivi informatici dell'Ente. Documento stampato da Codazzi Marco.

E

COMUNE DI PANTIGLIATE  
Protocollo Generale

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N. 0000530/2021 del 20/01/2021

Firmatario: CLAUDIO CORNARA

*VISTO*

- Lo scema di contratto di Concessione per l'affidamento del bene di proprietà comunale da destinare a sede della Farmacia Comunale;
- il parere favorevole del responsabile del settore Ragioneria, Entrate e Tributi Dr.ssa Maria Grazia Caiola del 19/01/2021 in merito alla regolarità contabile espresso ai sensi dell'art. 49, primo comma, del D.lgs. n. 267/2000;
- il parere favorevole del responsabile Settore Ragioneria, Entrate e Tributi Dr.ssa Maria Grazia Caiola del 19/01/2021 in merito alla regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49, primo comma, del D.lgs. n. 267/2000;
- il parere favorevole del responsabile Settore 2 - Ufficio Tecnico e Protezione Civile, Dr. Miceli Angelo del 19/01/2021 in merito alla regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49, primo comma, del D.lgs. n. 267/2000;
- il parere favorevole del responsabile Settore 1 - Servizi Sociali - Sportello al Cittadino - Servizi Culturali,, Dr.ssa Calori Roberta del 19/01/2021 in merito alla regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49, primo comma, del D.lgs. n. 267/2000;
- l'art. 239 del Testo unico degli Enti Locali (TUEL), D. Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000.

**ESPRIME PARERE FAVOREVOLE**

All'adozione della proposta di deliberazione al Consiglio Comunale n. 4/2021 avente ad oggetto **"AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL BENE DI PROPRIETA' COMUNALE DA DESTINARE A SEDE DELLA FARMACIA COMUNALE; (II) L'APPROVAZIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO DEI LAVORI; (III) L'APPROVAZIONE DELLE MODIFICHE AL CONTRATTO DI SERVIZIO"**.

Milano, 20 gennaio 2021

L'Organo di Revisione

Dr. Claudio Cornara \_\_\_\_\_