

REVISORE UFFICIALE DEI CONTI

OGGETTO: PERIZIA DI STIMA DEL 95% DEL CAPITALE SOCIALE DELLA COSTITUITA FARMACIA COMUNALE DI SANTA LUCIA DI PIAVE (TV).

Il sottoscritto Dr. Zampieri Giovanni, nato a Mirano il 16.06.1961, residente in Campodarsego (PD) via Caltana n. 172/ter, (CF. ZMPGNN61H16F241K) in qualità di Revisore Ufficiale dei Conti iscritto al Registro dei Revisori Contabili al n. 122222 in data 5/9/2001 (G.U. – Serie Speciale del 24/8/2001 – supplemento n. 67) al fine del collocamento sul mercato del 95% del capitale sociale della costituita Società Farmacia Comunale di Santa Lucia di Piave a R.L., che sarà integralmente detenuto dal Comune di Santa Lucia di Piave, formula le seguenti considerazioni per la determinazione del presunto valore di mercato della quota di capitale sociale in oggetto, pari a nominali Euro 14.250,00:

1. La società in questione “FARMACIA COMUNALE DI S. LUCIA DI PIAVE SRL” è domiciliata in SANTA LUCIA DI PIAVE (TV) 31025, VIA DISTRETTUALE, 58, codice fiscale 04151580265, costituita in data 09.05.2007, registrata a Conegliano il 15.5.2007 al n. 1801 mod. 1T, mediante sottoscrizione dell’intero capitale sociale (15.000,00 Euro) da parte del Comune di Santa Lucia di Piave (TV);
2. Attualmente essa non è attiva, è priva di beni materiali, non ha personale. L’azienda deve pertanto essere avviata ex novo;
3. Il partner privato, da individuare con procedura concorsuale mediante il collocamento dell’ 95% del capitale sociale, dovrà fornire le risorse e garanzie necessarie, anche con il patrimonio personale, affinché la società possa ottenere linee di credito necessarie per l’apertura dell’attività (sede, arredi, scorte, ecc.);
4. A fronte di tale impegno finanziario, il Comune di Santa Lucia di Piave, tramite i patti parasociali, garantisce al partner privato la nomina dell’Amministratore Unico, comunque sollevando il Comune da ogni esposizione in caso di perdite d’esercizio, prevedendo, seppure per la quota residua di capitale in mano pubblica, il solo intervento del privato con versamenti a fondo perduto a ricostituzione del capitale sociale;
5. Da una verifica di alcuni dati fiscali, come da analitico prospetto che si rimette separatamente, è emersa, nel quadriennio 2001-2004, una redditività media annua di n. 13 farmacie del circondario pari a circa 191.177,00 € , con un volume di affari medio di € 1.551.418,00 con un rapporto tra reddito e volume d’affari, al lordo di imposte, pari al 12,32% circa;
6. **La collocazione fisica** della avvianda sede farmaceutica, presso la località Sarano, è tale da orientare una provenienza di utenti prevalentemente localistica, pur non potendosi escludere, per il futuro, che provengano clienti da Comuni limitrofi stante la collocazione lungo la Strada Provinciale Via Distrettuale di grande traffico veicolare;
7. Tuttavia, al fine di una ponderata analisi, sono stati presi in considerazione i seguenti ulteriori elementi:
 - A. **La recente sostenuta espansione edilizia e demografica** in Santa Lucia di Piave: da 6.650 abitanti del 1997 si è passati ad 8.354 al 31.12.2006, con un incremento decennale 1997/2006 del 25,62%, ben superiore alla media regionale - mentre l’incremento è addirittura del 31,55% nel periodo 1991-2006. Inoltre si evidenzia che il rapporto tra uomini e donne è sostanzialmente pari ad 1/1, mentre l’andamento medio della popolazione suddivisa per fasce di età è così articolato: età inferiore a 14 anni è circa il 13,3% della popolazione; età compresa tra i 15 ed i 64 anni è circa il 69,7% della popolazione; età superiore ai 65 anni è circa il 17% della popolazione (con una netta prevalenza femminile);

REVISORE UFFICIALE DEI CONTI

pag. 2

- B. Va tenuto conto che la sede farmaceutica, già individuata dal Comune in località Sarano, via Distrettuale 58, **viene a trovarsi lungo una Strada Provinciale di grande traffico veicolare che collega Vazzola a Conegliano**, e quindi facilmente raggiungibile anche dai comuni limitrofi, con ampia dotazione di parcheggio, e per il quale è previsto un ampliamento a seguito del programmato sviluppo urbanistico con nuovo insediamento abitativo;
- C. **Il Comune di Santa Lucia di Piave ha già sottoscritto con un privato, per conto della istituenda farmacia, un preliminare di locazione della durata di anni sei, rinnovabili**, al canone concordato di annui € 16.000 a decorrere dal 01.01.2007 (si evidenzia quindi che la società è già dotata di propri spazi di vendita, per cui essa dovrà anche accollarsi il relativo onere relativo al pregresso canone di locazione). Inoltre il Comune di Santa Lucia ha assunto direttamente l'onere per realizzare i seguenti interventi (peraltro senza alcun recupero nei confronti della Società): vetrine antisfondamento; impianto riscaldamento/climatizzazione; bussola d'ingresso;
- D. La presenza della Casa di Soggiorno per "Anziani della Divina Provvidenza" in Via Roma, 45, potenzialmente costituisce un ulteriore stimolo all'utilizzo dei servizi farmaceutici presenti nel territorio;
- E. La durata del contratto di società e servizio assai ampia: al 31.12.2057;
- F. **L'impegno da parte del Comune di cedere, dopo tre anni, la residua quota del 5% e quindi la titolarità della farmacia, aspetto questo assai rilevante per ulteriore valorizzazione dell'investimento da parte del privato.**
8. Sono state riscontrate analoghe operazioni di alienazione di capitale sociale di farmacia, priva di avviamento (a Trebaseleghe -PD-), con un valore di aggiudicazione pari a 500.000 € circa, a Maserada (TV) per circa € 1.315.500 per il 99% del capitale sociale; a Loreggia (PD) con 850.000 € per la cessione dell'80% del capitale sociale, a San Zenone degli Ezzelini con un'aggiudicazione pari ad € 1.446.125,00 per il 100% del capitale sociale (di cui € 1.150.000,00 per la cessione dell'80% del capitale sociale e la differenza dopo il decorso di un triennio per la restante quota di capitale). Vi sono invece recenti esperienze di costituzione di nuove società con la partecipazione del socio privato farmacista. In tal caso si evidenzia che quanto versato dal privato viene imputato a capitale sociale, mentre nella prospettata operazione del Comune di Santa Lucia di Piave il beneficiario è il Comune stesso, quale alienante di una parte del capitale sociale. Nel primo caso il numerario resta investito nella società, nel secondo il Comune ne trae un beneficio diretto ed immediato mediante ottenimento di una plusvalenza. Da informazioni raccolte per le vie brevi, si è avuta notizia che alcuni comuni quali Borgoricco (PD) e Strà (VE) hanno costituito con privati delle società per la gestione della farmacia comunale, ove quest'ultimi hanno conferito somme tra i 36 mila (Borgoricco per il 40% del capitale sociale) e 180 mila Euro (Strà per il 49% del capitale sociale);

Per le considerazioni che precedono, e tenuto conto delle recenti innovazioni legislative (DL 223/2006 convertito dalla L. n. 248/2006) introdotte in materia di vendita dei farmaci *cd da banco* anche attraverso la grande distribuzione, si ritiene congruo un valore di almeno **990.000,00 Euro (novacentonovantamila/00)**, quale prezzo a base d'asta per la cessione del 95% del capitale della società (15.000,00 Euro) in parola, pari a nominali Euro 14.250,00 (quattordicimiladuecentocinquanta/00).

In fede.

Campodarsego, 23 Luglio 2007

Zampieri Dr. Giovanni