



**M.G. Consulting**  
Media GestumConsulting S.r.l.

Comune di Cattolica Comune di Cattolica	<b>E</b>
Protocollo N.0014956/2015 del 07/05/2015	



**COMUNE DI CATTOLICA**

Relazione valutativa finalizzata alla determinazione del valore delle Farmacie Comunali n.1 e n. 2

<b>Indice</b>	
<b>Finalità della relazione valutativa.....</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Stima n. 1 - Stima del valore attribuibile quale base d'asta per l'eventuale cessione della titolarità della farmacia numero 1 di Via del Prete o conferma delle risultanze della precedente "relazione valutativa della Farmacia Comunale di Cattolica Via del Prete" redatta in data 6.11.2014 .....</b>
1.1	Premessa..... 4
1.2	Assunzioni..... 4
1.3	Documenti utilizzati ed informazioni..... 4
1.4	Le metodologie valutative..... 5
1.5	Il metodo della percentuale sul fatturato..... 5
1.6	Determinazione dell'avviamento della farmacia con il metodo della percentuale sul fatturato..... 6
1.7	Conclusioni..... 6
<b>2</b>	<b>Stima n.2 - Stima del valore attribuibile quale base d'asta per l'eventuale cessione della titolarità della farmacia n 2 di Via Cabral.....</b>
2.1	Assunzioni..... 7
2.2	Documenti utilizzati ed informazioni..... 7
2.3	Criteri metodologici e determinazione dell'avviamento della farmacia con il metodo della percentuale sul fatturato..... 8
2.4	Conclusioni..... 8
<b>3</b>	<b>Stima n. 3 - Stima del valore attribuibile quale base d'asta in caso di dismissione congiunta di entrambe le farmacie.....</b>
3.1	Ipotesi alla base della valutazione..... 10
3.2	La metodologia utilizzata..... 10
<b>4</b>	<b>Stima n. 4 - Stima del valore attribuibile quale base d'asta per il bando di gara inerente l'eventuale affidamento in concessione decennale della farmacia comunale n 1 di Via del Prete.....</b>
4.1	Premessa..... 11
4.2	Documenti utilizzati ed informazioni..... 11
4.3	Stima del valore della concessione decennale che il concessionario dovrà riconoscere al Comune di Cattolica con rate annuali – Farmacia Via del Prete..... 12
4.3.1	Conclusioni - Farmacia Via Del Prete canone annuo..... 14
4.4	Stima del valore della concessione decennale che il concessionario dovrà riconoscere al Comune di Cattolica prevedendo un importo anticipato unitamente alla corresponsione di una quota di canone annuo – Farmacia Via del Prete..... 14
4.4.1	Conclusioni - Farmacia Via Del Prete canone anticipato e annuo..... 16
<b>5</b>	<b>Stima n. 5 - Stima del valore attribuibile quale base d'asta per il bando di gara inerente l'eventuale affidamento in concessione decennale della farmacia comunale n 2 di Via Cabral.....</b>
5.1	Premessa..... 17
5.2	Documenti utilizzati ed informazioni..... 17
5.3	Stima del valore della concessione decennale che il concessionario dovrà riconoscere al Comune di Cattolica con rate annuali – Farmacia Via Cabral..... 17
5.3.1	Conclusioni - Farmacia Via Cabral - canone annuo..... 19
5.4	Stima del valore della concessione decennale che il concessionario dovrà riconoscere al Comune di Cattolica prevedendo un importo anticipato unitamente alla corresponsione di una quota di canone annuo – Farmacia Via Cabral..... 19
5.4.1	Conclusioni - Farmacia Via Cabral canone anticipato e annuo..... 21
<b>6</b>	<b>Stima n. 6 - Stima del valore attribuibile quale base d'asta per il bando di gara inerente l'eventuale affidamento in concessione decennale di entrambe le farmacie comunali.....</b>
	<b>22</b>

*PM*



## Finalità della relazione valutativa

M.G. Consulting - Media Gestum Consulting S.r.l. ha ricevuto incarico dal Comune di Cattolica, come da determina dirigenziale n. 99 del 23-02-2015, per la predisposizione di una relazione di stima della valutazione dell'importo da sottoporre a base d'asta per la cessione o affidamento in concessione delle Farmacie Comunali pubbliche al dettaglio (attualmente gestite in economia) n. 1 e n. 2, anche conosciute rispettivamente come "Farmacia Via del Prete"<sup>1</sup>, e "Farmacia Via Cabral"<sup>2</sup>.

La presente relazione ha come fine la stima del valore economico e del conseguente importo attribuibile quale base d'asta delle Farmacie Comunali di Via del Prete e di Via Cabral.

Coerentemente con l'incarico ricevuto sono di seguito riportate le seguenti stime corrispondenti alle diverse ipotesi formulate dal Comune di Cattolica:

- Stima numero 1: valore economico della farmacia comunale n. 1 di Via del Prete in caso di dismissione e relativo valore a base d'asta.
- Stima numero 2: valore economico della farmacia comunale n. 2 di via Cabral in caso di dismissione e relativo valore a base d'asta.
- Stima numero 3: valore economico in caso di dismissione congiunta delle due farmacie e relativo valore a base d'asta.
- Stima numero 4: valore della concessione decennale in caso di affidamento della gestione della Farmacia di Via del Prete in concessione a terzi e relativo valore a base d'asta.
- Stima numero 5: valore della concessione decennale in caso di affidamento della gestione della Farmacia di Via Cabral in concessione a terzi e relativo valore a base d'asta.
- Stima numero 6: valore della concessione in caso di affidamento in concessione decennale di entrambe le farmacie, considerando che il Comune intende comunque ricevere quale corrispettivo della concessione un consistente importo anticipato oltre ad una quota di canone annuo per 10 annualità.

Tutte le suddette stime sono state condotte alla luce della normativa attualmente vigente in materia di gestione delle farmacie comunali. (L. 475/1968 e s.m.i. L. 362/1991 e s.m.i., disciplina in materia di servizi pubblici locali a rilevanza economica).



---

<sup>1</sup> Titolarità del Comune di Cattolica come risulta da autorizzazione n. 799/1966 del Medico Provinciale di Forlì

<sup>2</sup> Titolarità del Comune di Cattolica come risulta da decreto di autorizzazione del Sindaco di Cattolica n. 06035/1995

# **1 Stima n. 1 - Stima del valore attribuibile quale base d'asta per l'eventuale cessione della titolarità della farmacia numero 1 di Via del Prete o conferma delle risultanze della precedente "relazione valutativa della Farmacia Comunale di Cattolica Via del Prete" redatta in data 6.11.2014**

## **1.1 Premessa**

Il valore di cessione della farmacia di Via del Prete è stata già oggetto di stima nella Relazione Valutativa di Mg Consulting del 6/11/2014. La scrivente ha proceduto ad un aggiornamento della stima in conseguenza del rilevante impatto che il dato relativo alle vendite dell'anno 2014 riflette sul valore della farmacia<sup>3</sup>.

## **1.2 Assunzioni**

Così come per la Relazione Valutativa del 6.11.2014 redatta dalla scrivente società, per la stima della Farmacia Del Prete si tiene conto di quanto segue:

- Il ramo di azienda oggetto di tentativo di vendita con evidenza pubblica, e quindi della presente valutazione, è costituito dalla titolarità della licenza/autorizzazione all'esercizio della farmacia, dalla disponibilità dei locali in forza di contratto di locazione siti in Via del Prete angolo Via Trieste ove viene svolta l'attività e dai mobili/arredi ed attrezzature presenti nei locali di cui sopra; si specifica, invece, che non rientrano nel ramo d'azienda oggetto di valutazione i rapporti di lavoro dipendente e le scorte di magazzino;
- La farmacia viene attualmente gestita in economia dal Comune di Cattolica per cui l'estrapolazione del fatturato storico (al netto dell'IVA) conseguito dalla farmacia negli anni è avvenuta utilizzando le rilevazioni contabili ai fini Iva fornite dall'Ente;
- Per la determinazione del fatturato storico (al netto dell'IVA) sono stati assunti i risultati conseguiti negli anni 2012, 2013 e 2014.

## **1.3 Documenti utilizzati ed informazioni**

- Relazione Valutativa del 06-11-2014;
- Integrazione dei Prospetti relativi ai corrispettivi ed agli incassi relativi all'anno 2014.

---

<sup>3</sup> in ragione della contribuzione alla media del fatturato degli ultimi tre esercizi utilizzata per la stima del valore



## ***1.4 Le metodologie valutative***

Le metodologie valutative normalmente utilizzate per la determinazione del valore economico delle aziende prendono a riferimento gli elementi quantitativi e qualitativi tipici dell'operatività, la struttura patrimoniale, l'organizzazione, la clientela, i profili di rischio, la redditività aziendale e l'attività concretamente sostenibile dall'azienda oggetto di analisi.

La dottrina professionale e la prassi hanno sviluppato numerose metodologie per la valutazione delle aziende, tra le quali:

- Metodo patrimoniale  
La logica di questo metodo si basa sulla valutazione analitica dei singoli elementi dell'attivo e del passivo che compongono il patrimonio aziendale e sul principio della determinazione a "valori correnti" di ogni singola componente patrimoniale. Il metodo presenta il limite di correlare il valore aziendale alle sole componenti patrimoniali, considerate come un semplice aggregato di beni, trascurando ogni riferimento alla redditività.
- Metodo reddituale  
Tale metodo fonda la sua logica sulla capacità di una azienda di produrre reddito, cioè considera l'azienda come un complesso economico unitario.
- Metodo misto  
Il metodo misto patrimoniale-reddituale cerca di superare i limiti di entrambi i metodi sopraindicati, addivenendo alla determinazione del valore aziendale unendo il valore del patrimonio netto rettificato a quello dell'avviamento (positivo o negativo).
- Metodo dei flussi finanziari  
Il metodo dei flussi finanziari considera l'azienda come un qualsiasi altro investimento e ne determina il valore attualizzando i flussi finanziari futuri. Come facilmente intuibile, il limite è dato dalla difficoltà di prevedere in modo attendibile i futuri flussi monetari.
- Metodo della percentuale sul fatturato  
Il metodo della percentuale sul fatturato si basa sul concetto che il fatturato esprima l'attitudine dell'esercizio commerciale ad attirare la clientela ed a produrre reddito. Questo metodo viene utilizzato principalmente per la determinazione del valore di una licenza o autorizzazione.

## ***1.5 Il metodo della percentuale sul fatturato***

Il metodo per la determinazione del valore di avviamento, in considerazione della natura dell'azienda oggetto di stima, è stato individuato in quello della percentuale sul fatturato (metodo maggiormente utilizzato dalla prassi per la determinazione del valore di avviamento di farmacie, oggetto di vendita, gestite dai Comuni).

Al valore di avviamento, che rappresenta la componente più rilevante del ramo d'azienda, andranno aggiunti i valori degli elementi dell'attivo e sottratti quelli del passivo.

Il fatturato da assumere a base della valutazione può essere sia quello "storico" che quello "prospettico".

ME

CE

Nel caso della farmacia in oggetto, il fatturato preso a riferimento è quello “storico”, determinato come media aritmetica dei fatturati degli ultimi tre anni, dal 2012 al 2014.

*Tabella Fatturato*

	2012	2013	2014
<b>Fatturato (al netto di IVA)</b>	889.276	821.273	790.211

**Fatturato medio “storico”: Euro 833.587**

### ***1.6 Determinazione dell'avviamento della farmacia con il metodo della percentuale sul fatturato.***

La percentuale sul fatturato è stata utilizzata in ragione del 100%, parametro in linea con le valutazioni effettuate per farmacie gestite dai Comuni (ovvero con recenti ed assimilabili operazioni di privatizzazione poste in essere). Il valore di avviamento della farmacia comunale n. 1 “Via del Prete” che si ottiene, è di conseguenza pari ad

**Euro 833.587**  
(833.587 x 100%)

### ***1.7 Conclusioni***

Dalle considerazioni appena condotte, coerentemente con i criteri valutativi utilizzati nella precedente Relazione del 6.11.2014 effettuata dalla scrivente Mg Consulting Srl, considerando che non risultano elementi dell'attivo da sommare<sup>4</sup> e elementi del passivo da sottrarre al valore dell'avviamento calcolato, il valore del capitale economico della Farmacia di Via del Prete viene stimato pari a euro 833.587 e il conseguente valore a base d'asta può essere arrotondato ad **Euro 850.000,00 (ottocentocinquantamila/00)**.

*ME*

*ca*

<sup>4</sup> Sul punto si precisa che le giacenze di magazzino per espresa previsione di cui alla Determina di incarico n. 99/2015 saranno definite separatamente



## **2 Stima n.2 - Stima del valore attribuibile quale base d'asta per l'eventuale cessione della titolarità della farmacia n 2 di Via Cabral**

### Premessa

Il presente paragrafo ha ad oggetto la stima del valore della Farmacia Comunale numero 2 al dettaglio al pubblico, meglio nota come Farmacia di Via Cabral, e del relativo valore a base d'asta in caso di dismissione da parte del Comune di Cattolica con procedura ad evidenza pubblica.

### **2.1 Assunzioni**

Il lavoro svolto tiene conto di quanto segue:

- Il ramo di azienda oggetto di tentativo di vendita con evidenza pubblica, e quindi della presente valutazione, è costituito:
- dalla titolarità della licenza/autorizzazione all'esercizio della farmacia;
- dalla disponibilità dei locali in forza di contratto di locazione siti in Via Cabral ove viene svolta l'attività;
- dai mobili/arredi ed attrezzature presenti nei locali di cui sopra;
- dalla dotazione di personale dipendente (la struttura risulta composta da 5 unità assunti con contratto a tempo indeterminato - 1 direttore farmacista, 2 farmacisti a tempo pieno, 1 farmacista part time e 1 collaboratore tecnico di farmacia a tempo pieno);

Si precisa che non rientrano nel ramo d'azienda oggetto di valutazione le scorte di magazzino.

- La farmacia attualmente è gestita in economia dal Comune di Cattolica per cui l'estrapolazione del fatturato storico (al netto dell'IVA) conseguito dalla farmacia negli anni è avvenuta utilizzando le rilevazioni contabili ai fini Iva fornite dall'Ente;
- Per la determinazione del fatturato storico (al netto dell'IVA) sono stati assunti i risultati conseguiti negli anni 2012, 2013 e 2014.

### **2.2 Documenti utilizzati ed informazioni**

La raccolta dei dati e delle informazioni è stata effettuata mediante incontri con i preposti uffici del Comune di Cattolica e la seguente documentazione messa da loro a disposizione:

1. Riepilogo di controllo corrispettivi farmacia Comunale Via Cabral relativo agli anni 2012-2013-2014;
2. Prospetto Incassi farmacie, relativo agli anni 2012-2013-2014;
3. Prospetto Documenti Contabili di Spesa / gestione IVA, relativo agli anni 2012-2013-2014;
4. Informativa circa la non significatività del valore di mobili, arredi e attrezzature in dotazione alla Farmacia n. 2.



### Condizione del lavoro

Il lavoro si è articolato nelle seguenti principali fasi:

- 1) Recupero della documentazione con accesso, per il tramite di un collaboratore della società, presso la sede Comunale;
- 2) Individuazione del fatturato (al netto di IVA) medio storico;
- 3) Applicazione della metodologia di valutazione prescelta tenendo conto della peculiarità dell'azienda oggetto di perizia.

### **2.3 Criteri metodologici e determinazione dell'avviamento della farmacia con il metodo della percentuale sul fatturato**

I criteri metodologici, così come richiesto nel disciplinare di incarico, sono i medesimi di quelli seguiti per la valutazione della Farmacia di Via del Prete a cui si fa esplicito riferimento scegliendo, coerentemente con la valutazione già effettuata, il metodo della percentuale sul fatturato.

Anche per la stima del valore della farmacia in oggetto è stato preso a riferimento il fatturato "storico", determinato come media aritmetica dei fatturati degli ultimi tre anni, dal 2012 al 2014.

#### *Tabella Fatturato*

	2012	2013	2014	media
<b>Fatturato (al netto di IVA)</b>	1.002.410	1.059.281	1.055.141	<b>1.038.944</b>

La percentuale sul fatturato è stata utilizzata in ragione del 100%, parametro in linea con le valutazioni effettuate per farmacie gestite dai Comuni (ovvero con recenti ed assimilabili operazioni di privatizzazione poste in essere). Il valore di avviamento della Farmacia Comunale n. 2 di Via Cabral che si ottiene, è di conseguenza pari ad

$$\text{Euro } 1.038.944 \\ (1.038.944 \times 100\%)$$

### **2.4 Conclusioni**

Al valore di avviamento così come stimato, che rappresenta la componente più rilevante del ramo d'azienda in oggetto, vanno aggiunti i correlati elementi dell'attivo e sottratti quelli del passivo.



Poiché il ramo d'azienda che il Comune di Cattolica intende cedere non presenta ulteriori apprezzabili valori dell'attivo<sup>5</sup>, si deve concludere che il valore economico di stima del ramo d'azienda coincide con il valore di avviamento come sopra determinato.

Si segnala che alla data del trasferimento del ramo d'azienda dovrà essere decurtato dal corrispettivo pagato dall'acquirente l'eventuale debito che fosse esistente in relazione a ferie e permessi maturati e non goduti dai dipendenti in forza alla Farmacia.

Concludendo il valore economico della Farmacia Comunale n. 2 "Via Cabral" viene stimato in euro 1.038.944,00 e il valore dell'importo a base d'asta per la dismissione con procedura ad evidenza pubblica può essere arrotondato ad **Euro 1.050.000,00 (unmilionecinquantamila/00)**.



---

<sup>5</sup> Sul punto si precisa che le giacenze di magazzino per espresa previsione di cui alla Determina di incarico n. 99/2015 saranno definite separatamente

### 3 Stima n. 3 - Stima del valore attribuibile quale base d'asta in caso di dismissione congiunta di entrambe le farmacie

#### 3.1 Ipotesi alla base della valutazione

La valutazione congiunta di entrambe le farmacie non tiene in considerazione eventuali riflessi circa la inopportunità di porre in vendita contemporaneamente due farmacie nel territorio del Comune di Cattolica in un contesto di mercato poco ricettivo.

#### 3.2 La metodologia utilizzata

La stima del valore attribuibile congiuntamente alle Farmacie di Via del Prete e di Via Cabral è stata ottenuta mediante somma delle singole stime di cui ai precedenti paragrafi.

	VALORE CAPITALE ECONOMICO	VALORE A BASE D'ASTA
FARMACIA "DEL PRETE"	833.587	850.000
FARMACIA "VIA CABRAL"	1.038.944	1.050.000
<b>TOTALE</b>	<b>1.872.531</b>	<b>1.900.000</b>

Sulla base delle considerazioni appena condotte emerge quindi:

**VALORE A BASE DASTA PER LA CESSIONE CONGIUNTA DELLA TITOLARITA' DI ENTRAMBE LE FARMACIE COMUNALI:**

**Euro 1.900.000 (unmilionenovecentomila/00).**



## **4 Stima n. 4 - Stima del valore attribuibile quale base d'asta per il bando di gara inerente l'eventuale affidamento in concessione decennale della farmacia comunale n 1 di Via del Prete**

### **4.1 Premessa**

La presente stima è finalizzata alla determinazione del valore della concessione decennale della farmacia comunale numero 1 di Via del Prete. Tramite lo strumento della concessione il Comune manterrebbe la titolarità/potestà della Farmacia (acquisita grazie al diritto di prelazione ex artt.9 e 10 della Legge n.475/1968), imponendo altresì tramite il contratto di servizio (allegato, nel caso di specie, al bando di gara) specifici obblighi al concessionario, controllando il concreto svolgimento del servizio nell'interesse pubblico. Secondo orientamenti giurisprudenziali dominanti, sono da ritenere ammissibili, tra le forme di gestione delle farmacie comunali, anche modelli non previsti dall'art. 9 della legge n. 475/1968 tra i quali figura l'affidamento dell'intera gestione della farmacia municipale a privati, individuati mediante forme di evidenza pubblica, attraverso lo strumento della concessione.

Come da richiesta del Comune di Cattolica si andranno a formulare due ipotesi valutative alternative:

1. Stima del valore della concessione decennale che il concessionario dovrà riconoscere al Comune di Cattolica con rate annuali;
2. Stima del valore della concessione decennale che il concessionario dovrà riconoscere al Comune di Cattolica prevedendo un importo anticipato unitamente alla corresponsione di una quota di canone annuo.

### **4.2 Documenti utilizzati ed informazioni**

I documenti resi disponibili e utilizzati per lo svolgimento della valutazione sono stati:

1. Costo del personale risultante da contabilità del Comune;
2. Elenco delle spese per la gestione in economia della farmacia derivante da contabilità del Comune;
3. Elenco delle entrate accertate per la gestione in economia della farmacia derivante da contabilità del Comune;
4. Risultati Asta BTP decennali del 30/03/2015 – 31/03/2015.



### ***4.3 Stima del valore della concessione decennale che il concessionario dovrà riconoscere al Comune di Cattolica con rate annuali – Farmacia Via del Prete***

La procedura di stima del valore della concessione è stata articolata tenendo conto di quanto segue:

- a) Percentuale di remunerazione del valore stimato della farmacia assunta in ragione del 3% annuo che da un lato remunererà adeguatamente il Comune di Cattolica<sup>6</sup> e dall'altro consenta l'equilibrio economico e finanziario nella gestione della farmacia nei dieci anni di durata della concessione.
- b) Sviluppo di un piano prospettico proforma di durata decennale per testare la sostenibilità economica e finanziaria del canone di affidamento del servizio ipotizzato.

Criteri relativi allo sviluppo del piano prospettico decennale:

- a) Fatturato del primo esercizio pari a quello conseguito nell'esercizio 2014 rivalutato in ragione dell'1%.
- b) Considerato che il personale attualmente in carico presso la farmacia non rientrerà all'interno dell'affidamento in concessione della farmacia Del Prete, si è proceduto ad una stima del costo del personale ritenuto necessario per la gestione della farmacia medesima in condizioni di efficacia ed efficienza. Per effetto di una analisi comparativa sulla base del livello di fatturato conseguito, è stato individuato un numero dei dipendenti pari a 3: un direttore e due farmacisti a tempo indeterminato.
- c) Pagamento entro il primo anno di esercizio del corrispettivo relativo alle giacenze di magazzino cedute dal Comune di Cattolica.
- d) I componenti economici di ricavo e costo sono stati rivalutati tenendo conto di un coefficiente inflattivo stimato in ragione dell'1% annuo.
- e) Il margine di contribuzione è stato stimato sulla base dei margini medi di società di gestione delle farmacie comunali e assunto pari al 31% del fatturato.
- f) Gli Oneri diversi di gestione (voce che ricomprende tutti i costi fissi di gestione quali costi per amministrazione della società, premi assicurativi, utenze, servizi di pulizia locali, manutenzioni ecc...) vengono assunti pari ad euro 40.000 annui.
- g) Considerato che la sede della farmacia necessita di interventi di ammodernamento sono stati stimati investimenti in immobilizzazioni per euro 80.000,00.
- h) Stima delle giacenze di magazzino sulla base di dati di settore.
- i) Valutazione del finanziamento iniziale del concessionario per poter effettuare gli investimenti per il layout nonché per il finanziamento del capitale circolante netto.
- j) Verifica dell'equilibrio economico e finanziario della gestione della farmacia.

---

<sup>6</sup> tenuto conto degli attuali rendimenti dei titoli di Stato aventi durata decennale: BTP decennale, asta del 30/03/2015 – 31/03/2015, rendimento lordo: 1,34%.





k) Quanto agli aspetti fiscali si è assunto che il concessionario abbia la qualifica di imprenditore individuale.

Sulla base delle assunzioni risultano i seguenti conti economici e stati patrimoniali prospettici:

CONTO ECONOMICO	CONTO ECONOMICO									
	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9	ANNO 10
Vendite	798.113 100,00%	814.155 100,00%	822.287 100,00%	838.825 100,00%	847.213 100,00%	855.665 100,00%	864.242 100,00%	872.885 100,00%	881.597 100,00%	890.369 100,00%
Costo del venduto	550.698 69,00%	565.205 69,40%	561.767 68,20%	567.385 67,60%	573.059 67,60%	578.789 69,00%	584.577 69,10%	590.423 68,20%	596.327 68,80%	602.290 68,50%
Margine commerciale	247.415 31,00%	248.950 30,60%	232.368 28,30%	254.912 30,30%	257.461 31,50%	260.036 31,00%	262.638 31,30%	265.262 30,80%	267.915 31,00%	270.594 30,60%
Personale	121.620 15,20%	122.837 15,20%	124.055 15,10%	125.265 15,00%	126.478 15,00%	127.692 14,90%	128.907 14,90%	130.122 14,80%	131.337 14,80%	132.552 14,80%
Tfr	9.355 1,17%	9.449 1,16%	9.543 1,17%	9.637 1,16%	9.735 1,17%	9.833 1,17%	9.931 1,17%	10.030 1,17%	10.131 1,17%	10.232 1,17%
Risultato operativo Lordo	118.439 14,80%	117.604 14,40%	118.780 14,40%	119.959 14,40%	121.167 14,30%	122.379 14,30%	123.593 14,30%	124.809 14,30%	126.027 14,30%	127.248 14,30%
Costi della produzione	(87.943) (11,00%)	(88.823) (10,90%)	(89.711) (10,90%)	(90.608) (10,80%)	(91.514) (10,80%)	(92.431) (10,80%)	(93.357) (10,80%)	(94.293) (10,80%)	(95.239) (10,80%)	(96.196) (10,80%)
Corrispettivo annuale Comune Cattolica	(23.943) (3,00%)	(24.183) (3,00%)	(24.423) (2,90%)	(24.663) (2,90%)	(24.916) (2,90%)	(25.171) (2,90%)	(25.427) (2,90%)	(25.684) (2,90%)	(25.942) (2,90%)	(26.201) (2,90%)
Godimento beni di terzi	(10.000) (1,25%)	(10.100) (1,25%)	(10.201) (1,25%)	(10.303) (1,25%)	(10.406) (1,25%)	(10.510) (1,25%)	(10.615) (1,25%)	(10.721) (1,25%)	(10.829) (1,25%)	(10.937) (1,25%)
Adempimenti amministrativi/fiscali/lavoro	(12.000) (1,50%)	(12.120) (1,50%)	(12.241) (1,50%)	(12.364) (1,50%)	(12.487) (1,50%)	(12.612) (1,50%)	(12.739) (1,50%)	(12.868) (1,50%)	(12.999) (1,50%)	(13.124) (1,50%)
Spese varie	(18.000) (2,25%)	(18.180) (2,25%)	(18.362) (2,25%)	(18.546) (2,25%)	(18.731) (2,25%)	(18.918) (2,25%)	(19.107) (2,25%)	(19.298) (2,25%)	(19.491) (2,25%)	(19.686) (2,25%)
Oneri di gestione	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%
Manutenzioni varie	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%
Risultato operativo prima degli ammortamenti (Ebitda)	28.496 3,58%	28.781 3,55%	29.069 3,54%	29.359 3,51%	29.653 3,51%	29.953 3,51%	30.257 3,51%	30.565 3,51%	30.878 3,51%	31.196 3,51%
Ammortamenti	(4.500) (0,56%)	(9.375) (1,15%)	(10.125) (1,23%)	(10.875) (1,30%)	(11.625) (1,40%)	(12.375) (1,47%)	(13.125) (1,55%)	(13.875) (1,62%)	(14.625) (1,70%)	(15.375) (1,77%)
Risultato operativo (Ebit)	23.996 3,01%	19.406 2,39%	18.944 2,31%	18.484 2,24%	18.028 2,19%	17.574 2,08%	17.121 2,01%	16.669 1,93%	16.219 1,86%	15.771 1,78%
Gestione finanziaria	92 0,01%	153 0,02%	108 0,01%	79 0,01%	55 0,01%	42 0,01%	30 0,01%	205 0,02%	295 0,03%	362 0,04%
Gestione straordinaria	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%
Risultato ante imposte	24.088 3,02%	19.559 2,40%	19.052 2,31%	18.564 2,24%	18.083 2,18%	17.601 2,06%	17.121 1,98%	16.641 1,90%	16.162 1,82%	15.684 1,74%
Irap	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%
Ici	936 0,12%	757 0,09%	739 0,09%	721 0,09%	703 0,09%	682 0,08%	663 0,08%	646 0,08%	630 0,07%	615 0,07%
Imposte dell'esercizio	936 0,12%	757 0,09%	739 0,09%	721 0,09%	703 0,09%	682 0,08%	663 0,08%	646 0,08%	630 0,07%	615 0,07%
RISULTATO DELL'ESERCIZIO	23.152 2,90%	18.802 2,33%	18.313 2,24%	17.843 2,16%	17.380 2,08%	16.919 1,98%	16.459 1,90%	15.999 1,82%	15.540 1,74%	15.081 1,66%

Stato Patrimoniale	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9	ANNO 10
immobilizzazioni	60.000	65.000	70.000	75.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
altri crediti		936	757	739	721	703	622	633	936	1.030
crediti	33.255	33.587	33.923	34.262	34.605	34.951	35.301	35.654	36.010	36.370
rimanenze	99.764	100.762	101.769	102.787	103.815	104.853	105.902	106.961	108.030	109.111
cassa	36.707	24.655	18.578	13.201	8.674	8.003	29.915	51.888	66.149	78.570
<b>ATTIVO</b>	<b>229.726</b>	<b>224.939</b>	<b>225.027</b>	<b>225.990</b>	<b>227.814</b>	<b>228.511</b>	<b>251.739</b>	<b>275.135</b>	<b>291.126</b>	<b>305.081</b>
debiti	91.783	92.701	93.628	94.564	95.510	96.465	97.430	98.404	99.388	100.382
debiti tributari	936	757	739	721	703	622	633	936	1.030	1.071
Tfr	9.355	18.804	28.348	37.987	47.722	57.555	67.486	77.516	87.646	97.878
fondo ammortamento	4.500	13.875	24.000	34.875	46.500	58.500	70.500	83.000	96.000	109.500
Finanziamento Soci	100.000	80.000	60.000	40.000	20.000	-	-	-	-	-
utile	23.152	18.802	18.313	17.843	17.380	15.369	15.691	23.279	25.686	26.750
<b>PASSIVO</b>	<b>229.726</b>	<b>224.939</b>	<b>225.027</b>	<b>225.990</b>	<b>227.814</b>	<b>228.511</b>	<b>251.739</b>	<b>275.135</b>	<b>291.126</b>	<b>305.081</b>

Al fine di verificare anche l'equilibrio finanziario si è proceduto con l'analisi dei flussi di cassa:

CASH FLOW	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10
<b>Disponibilità finanziaria iniziale</b>	0	36.707	24.655	18.578	12.201	8.674	8.003	29.915	51.888	66.149
Utile dell'esercizio	23.152	18.802	18.313	17.843	17.380	15.369	15.691	23.279	25.686	26.750
Ammortamenti	4.500	9.375	10.125	10.875	11.625	12.000	12.000	4.500	2.375	1.625
Accantonamento Tfr	9.355	9.449	9.543	9.639	9.735	9.833	9.931	10.030	10.131	10.232
<b>Variazione del capitale circolante netto</b>	(40.300)	(1.527)	(255)	(421)	(425)	(492)	(341)	(145)	(652)	(500)
Rimanenze	(99.764)	(998)	(1.008)	(1.018)	(1.028)	(1.038)	(1.049)	(1.059)	(1.070)	(1.080)
Crediti commerciali	(33.255)	(333)	(336)	(339)	(343)	(346)	(350)	(353)	(357)	(360)
Altri crediti		(936)	179	18	18	18	81	(11)	(304)	(94)
Debiti commerciali	91.783	918	927	938	946	955	965	974	984	994
Debiti tributari	936	(179)	(18)	(18)	(18)	(91)	11	304	94	40
<b>Flusso finanziario derivante dall'attività gestionale</b>	(3.293)	36.099	37.726	37.938	38.315	36.709	37.280	37.664	37.540	38.107
<b>Flusso finanziario derivante da attività di investimento</b>	(60.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	0	0	0	0	0
<b>Flusso finanziario da variazioni del patrimonio netto</b>	0	(23.152)	(18.802)	(18.313)	(17.843)	(17.380)	(15.369)	(15.691)	(25.279)	(25.686)
Finanziamento socio	100.000	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)				
<b>Disponibilità finanziaria finale</b>	36.707	24.655	18.578	13.201	8.674	8.003	29.915	51.888	66.149	78.570

### 4.3.1 Conclusioni - Farmacia Via Del Prete canone annuo

Il Comune potrebbe percepire una canone di concessione da determinarsi in ragione del 3% sul valore del fatturato annuo, stimato in circa euro 23.943 (da adeguarsi al tasso di inflazione rilevato negli anni successivi). Il relativo valore, minimo, a base d'asta può essere arrotondato ad **euro 24.000,00** (ventiquattromila/00).

### 4.4 Stima del valore della concessione decennale che il concessionario dovrà riconoscere al Comune di Cattolica prevedendo un importo anticipato unitamente alla corresponsione di una quota di canone annuo – Farmacia Via del Prete

Per la stima del valore della concessione decennale nella previsione che venga corrisposta una quota anticipata di canone, fermo restando le altre assunzioni già esposte in relazione alla redazione del piano economico e finanziario prospettico, è stata ipotizzata una anticipazione del 50% dei canoni del decennio e la corresponsione in quote annue del restante 50%.

RECDA



Sulla base delle assunzioni risultano i seguenti conti economici e stati patrimoniali prospettici:

CONTO ECONOMICO	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9	ANNO 10
	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
<b>Vendite</b>	798.113	806.094	814.155	822.237	830.520	838.825	847.213	855.685	864.242	872.885
<b>Costo del venduto</b>	550.698	555.205	561.757	567.385	573.059	578.789	584.577	590.423	596.327	602.290
<b>Margine commerciale</b>	247.415	249.889	252.398	254.852	257.461	260.036	262.636	265.262	267.915	270.594
<b>Personale</b>	121.620	122.837	124.065	125.306	126.559	127.824	129.102	130.384	131.697	133.014
<b>Tfr</b>	9.355	9.449	9.543	9.639	9.735	9.833	9.931	10.030	10.131	10.232
<b>Risultato operativo Lordo</b>	116.439	117.604	118.780	119.968	121.167	122.379	123.603	124.839	126.087	127.348
<b>Costi della produzione</b>	(87.943)	(88.833)	(89.711)	(90.608)	(91.514)	(92.429)	(93.374)	(94.327)	(95.291)	(96.264)
<b>Corrispettivo annuale Comune Cattolica</b>	(23.943)	(24.183)	(24.423)	(24.673)	(24.916)	(25.169)	(25.416)	(25.671)	(25.927)	(26.187)
<b>Gedimeto beni di terzi</b>	(24.000)	(24.240)	(24.482)	(24.729)	(24.974)	(25.219)	(25.476)	(25.731)	(25.989)	(26.248)
<b>Adempimenti amministrativi/fiscali/favoro</b>	(12.000)	(12.100)	(12.201)	(12.303)	(12.407)	(12.511)	(12.615)	(12.721)	(12.829)	(12.937)
<b>Spese varie</b>	(18.000)	(18.180)	(18.362)	(18.545)	(18.731)	(18.919)	(19.107)	(19.298)	(19.491)	(19.686)
<b>Chieri di gestione</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Manutenzioni varie</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Risultato operativo prima degli ammortamenti (Ebitda)</b>	28.495	28.781	29.069	29.359	29.653	29.949	30.247	30.547	30.849	31.153
<b>Ammortamenti</b>	(4.500)	(8.275)	(10.125)	(10.828)	(11.625)	(12.500)	(13.475)	(14.500)	(15.575)	(16.700)
<b>Risultato operativo (Ebit)</b>	23.996	20.506	18.944	18.531	18.028	17.449	16.772	16.047	15.274	14.453
<b>Gestione finanziaria</b>	72	145	134	116	101	98	85	105	205	332
<b>Gestione straordinaria</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Risultato ante imposte</b>	24.068	20.651	19.078	18.647	18.129	17.547	16.857	16.152	15.479	14.785
<b>Impo</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Impo</b>	936	757	739	721	703	682	663	645	628	611
<b>Imposto dell'esercizio</b>	936	757	739	721	703	682	663	645	628	611
<b>RISULTATO DELL'ESERCIZIO</b>	23.132	18.794	18.339	17.926	17.426	16.865	16.194	15.507	14.851	14.174

Stato Patrimoniale	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9	ANNO 10
	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
<b>Immobilizzazioni</b>	60.000	65.000	70.000	75.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
<b>Risconto canone anticipato Comune di Cattolica</b>	107.745	95.774	83.802	71.830	59.858	47.887	35.915	23.943	11.972	0
<b>Altri crediti</b>	936	936	757	739	721	703	622	633	936	1.030
<b>Crediti</b>	33.255	33.587	33.923	34.262	34.605	34.951	35.301	35.654	36.010	36.370
<b>rimanenze</b>	99.764	100.762	101.769	102.787	103.815	104.853	105.902	106.961	108.030	109.111
<b>cassa</b>	28.943	28.872	24.802	21.407	18.861	20.173	13.990	27.845	54.087	78.540
<b>ATTIVO</b>	329.707	324.931	315.054	306.026	297.860	288.567	271.729	275.036	291.035	305.051
<b>debiti tributari</b>	91.783	92.701	93.628	94.564	95.510	96.465	97.430	98.404	99.388	100.382
<b>Tfr</b>	936	757	739	721	703	682	663	645	628	611
<b>fondo ammortamento</b>	9.355	18.804	28.348	37.987	47.722	57.555	67.486	77.516	87.646	97.878
<b>Finanziamento Soci</b>	4.500	13.875	24.000	34.875	46.500	58.500	70.500	83.000	96.000	109.500
<b>utile</b>	200.000	180.000	150.000	120.000	90.000	60.000	30.000	0	0	0
<b>utile</b>	23.132	18.794	18.339	17.879	17.426	16.865	16.194	15.507	14.851	14.174
<b>PASSIVO</b>	329.707	324.931	315.054	306.026	297.860	288.567	271.729	275.036	291.035	305.051

*De On*



Al fine di verificare anche l'equilibrio finanziario si è proceduto con l'analisi dei flussi di cassa:

CASH FLOW	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10
<b>Disponibilità finanziaria iniziale</b>	0	28.943	28.872	24.802	21.407	18.861	20.173	13.992	27.845	54.087
Utile dell'esercizio	23.132	18.704	18.309	17.870	17.426	15.426	15.681	23.179	25.596	26.720
Ammortamento	4.500	9.375	10.125	10.875	11.625	12.000	12.000	10.500	10.125	10.125
Ammortamento Tfr	9.355	9.449	9.543	9.639	9.735	9.833	9.931	10.030	10.131	10.232
Quote riscatto	11.972	11.972	11.972	11.972	11.972	11.972	11.972	11.972	11.972	11.972
<b>Variazione del capitale circolante netto</b>	(160.017)	(1.527)	(255)	(421)	(425)	(492)	(341)	(145)	(652)	(500)
Rimanenze	(69.764)	(998)	(1.008)	(1.018)	(1.028)	(1.038)	(1.048)	(1.059)	(1.070)	(1.080)
Canone anticipato al Comune di Cellatica	(119.717)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Crediti commerciali	(33.255)	(333)	(336)	(339)	(343)	(346)	(350)	(353)	(357)	(360)
Altri crediti	91.783	(936)	179	18	18	18	81	(11)	(304)	(94)
Debiti commerciali	936	918	927	936	946	955	965	974	984	994
Debiti tributari	936	(179)	(18)	(18)	(18)	(81)	11	304	94	40
<b>Flusso finanziario derivante dall'attività gestionale</b>	(111.057)	48.062	49.724	49.944	50.333	48.737	49.243	49.536	49.421	50.049
<b>Flusso finanziario derivante da attività di investimento</b>	(60.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	0	0	0	0	0
<b>Flusso finanziario da variazioni del patrimonio netto</b>	0	(23.132)	(18.794)	(18.339)	(17.879)	(17.426)	(15.425)	(15.681)	(23.179)	(25.596)
Finanziamento socio	200.000	(20.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(40.000)	(30.000)	(23.179)	(25.596)
<b>Disponibilità finanziaria finale</b>	28.943	28.872	24.802	21.407	18.861	20.173	13.992	27.845	54.087	78.540

#### 4.4.1 Conclusioni - Farmacia Via Del Prete canone anticipato e annuo

In questa seconda ipotesi, il Comune potrebbe percepire quindi un canone di concessione anticipato nella misura del 50% dei canoni di affidamento della concessione del decennio stimato in euro 119.717 che può essere arrotondato ad euro 120.000,00 (centoventimila/00) oltre ad una quota del 50% del canone annuo per i dieci anni di durata della concessione.

## **5 Stima n. 5 - Stima del valore attribuibile quale base d'asta per il bando di gara inerente l'eventuale affidamento in concessione decennale della farmacia comunale n 2 di Via Cabral**

### **5.1 Premessa.**

La procedura utilizzata per la stima dell'importo della concessione decennale della farmacia di Via Cabral è la medesima di quella utilizzata per la stima della concessione decennale della Farmacia di via del Prete a cui si fa esplicito rinvio.

### **5.2 Documenti utilizzati ed informazioni**

I documenti resi disponibili e utilizzati per lo svolgimento della valutazione sono stati:

1. Costo del personale risultante da contabilità del Comune;
2. Elenco delle spese per la gestione in economia della farmacia derivante da contabilità del Comune;
3. Elenco delle entrate accertate per la gestione in economia della farmacia derivante da contabilità del Comune;
4. Risultati Asta BTP decennali del 30/03/2015 – 31/03/2015.

### **5.3 Stima del valore della concessione decennale che il concessionario dovrà riconoscere al Comune di Cattolica con rate annuali – Farmacia Via Cabral**

Le ipotesi di lavoro sono le medesime di quelle formulate per la farmacia di Via del Prete a cui si fa esplicito rinvio.

Nelle ipotesi ed assunzioni, rispetto alla farmacia di Via del Prete occorre evidenziare le seguenti differenze:

1. Il personale è composto dalle unità attualmente in carico alla farmacia Comunale (1 direttore farmacista, 2 farmacisti a tempo pieno, 1 farmacista part time e 1 collaboratore tecnico di farmacia a tempo pieno);
2. Sono stati stimati investimenti in immobilizzazioni per euro 40.000,00.



Sulla base delle assunzioni risultano i seguenti conti economici e stati patrimoniali prospettici:

	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9	ANNO 10
<b>CONTO ECONOMICO</b>										
Vendite	1.055.993	1.076.350	1.087.113	1.097.984	1.108.964	1.120.054	1.131.254	1.142.567	1.153.993	1.165.533
Costo del venduto	735.328	742.881	750.108	757.609	765.185	772.837	780.566	788.371	796.255	804.217
Margine commerciale	320.665	333.669	337.005	340.375	343.779	347.217	350.689	354.196	357.738	361.315
Personale	182.431	184.255	186.097	187.958	189.838	191.736	193.654	195.590	197.546	199.522
Tfr	14.033	14.173	14.315	14.458	14.603	14.749	14.896	15.045	15.196	15.348
Risultato operativo Lordo	133.901	135.240	136.592	137.958	139.338	140.731	142.139	143.560	144.988	146.448
Costi della produzione	(102.789)	(103.786)	(104.834)	(105.883)	(106.942)	(110.011)	(111.111)	(112.222)	(113.344)	(114.478)
Contributo annuo Comune Cattolica	(31.971)	(32.280)	(32.613)	(32.940)	(33.269)	(33.602)	(33.938)	(34.277)	(34.620)	(34.966)
Godimento beni di terzi	(30.789)	(31.108)	(31.417)	(31.731)	(32.048)	(32.369)	(32.693)	(33.020)	(33.350)	(33.683)
Adempimenti amministrativi/lavoro	(10.000)	(10.000)	(10.201)	(10.303)	(10.405)	(10.510)	(10.615)	(10.721)	(10.829)	(10.937)
Spese varie	(12.000)	(12.120)	(12.241)	(12.364)	(12.487)	(12.612)	(12.738)	(12.865)	(12.994)	(13.124)
Oneri di gestione	(18.000)	(18.180)	(18.362)	(18.545)	(18.731)	(18.918)	(19.107)	(19.298)	(19.491)	(19.686)
Mantenimento vario	0	0	0	0	0	(2.000)	(2.000)	(2.040)	(2.081)	(2.124)
Risultato operativo prima degli ammortamenti (Ebitda)	31.132	31.444	31.758	32.075	32.397	32.720	31.028	31.338	31.651	31.968
Ammortamenti	(1.500)	(3.375)	(4.125)	(4.875)	(5.625)	(6.000)	(6.000)	(3.500)	(2.375)	(1.625)
Risultato operativo (Ebit)	29.632	28.069	27.633	27.201	26.772	24.720	25.028	27.838	29.276	30.343
Gestione finanziaria	179	319	249	188	132	151	248	352	450	540
Gestione straordinaria	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Risultato ante imposte	29.811	28.388	27.882	27.389	26.904	24.871	25.276	28.190	29.727	30.883
Irap	1.156	1.095	1.078	1.051	1.044	964	976	1.068	1.142	1.183
Imposte dell'esercizio	1.156	1.095	1.078	1.051	1.044	964	976	1.068	1.142	1.183
<b>RISULTATO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>28.655</b>	<b>27.293</b>	<b>26.804</b>	<b>26.328</b>	<b>25.859</b>	<b>23.907</b>	<b>24.300</b>	<b>27.104</b>	<b>28.585</b>	<b>29.700</b>

	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9	ANNO 10
<b>Stato Patrimoniale</b>										
immobilizzazioni	20.000	25.000	30.000	35.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
altri crediti		1.156	1.095	1.078	1.061	1.044	976	964	1.086	1.142
crediti	44.404	44.848	45.296	45.749	46.207	46.669	47.136	47.607	48.083	48.564
rimanenze	131.875	133.194	134.526	135.871	137.230	138.602	139.988	141.388	142.802	144.230
cassa	71.620	56.052	43.505	31.814	21.020	39.194	60.011	80.888	99.310	116.801
<b>ATTIVO</b>	<b>267.899</b>	<b>260.250</b>	<b>254.422</b>	<b>249.512</b>	<b>245.517</b>	<b>265.509</b>	<b>288.098</b>	<b>310.859</b>	<b>331.281</b>	<b>350.737</b>
debiti	122.555	123.780	125.018	126.268	127.531	128.806	130.094	131.395	132.709	134.036
debiti tributari	1.156	1.095	1.078	1.061	1.044	964	976	1.086	1.142	1.183
Tfr	14.033	28.207	42.522	56.980	71.583	86.332	101.228	116.274	131.470	146.817
fondo ammortamento	1.500	4.875	9.000	13.875	19.500	25.500	31.500	35.000	37.375	39.000
Finanziamento Soci	100.000	75.000	50.000	25.000	-	-	-	-	-	-
utile	28.656	27.293	26.804	26.328	25.859	23.907	24.300	27.104	28.585	29.700
<b>PASSIVO</b>	<b>267.899</b>	<b>260.250</b>	<b>254.422</b>	<b>249.512</b>	<b>245.517</b>	<b>265.509</b>	<b>288.098</b>	<b>310.859</b>	<b>331.281</b>	<b>350.737</b>

net



Al fine di verificare anche l'equilibrio finanziario si è proceduto con l'analisi dei flussi di cassa:

CASH FLOW	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10
<b>Disponibilità finanziaria iniziale</b>	<b>0</b>	<b>71.620</b>	<b>56.052</b>	<b>43.525</b>	<b>31.814</b>	<b>21.020</b>	<b>39.194</b>	<b>60.011</b>	<b>80.888</b>	<b>99.310</b>
Utile dell'esercizio	28.656	27.293	26.804	26.328	25.859	23.907	24.300	27.104	28.585	29.700
Ammortamenti	1.500	3.375	4.125	4.875	5.625	6.000	6.500	3.500	2.375	1.625
Accantonamento Tfr	14.033	14.173	14.315	14.458	14.603	14.749	14.896	15.045	15.196	15.348
<b>Variazione del capitale circolante netto</b>	<b>(52.569)</b>	<b>(1.754)</b>	<b>(489)</b>	<b>(548)</b>	<b>(553)</b>	<b>(623)</b>	<b>(473)</b>	<b>(473)</b>	<b>(630)</b>	<b>(595)</b>
Rimanenze	(131.875)	(1.319)	(1.332)	(1.345)	(1.359)	(1.372)	(1.386)	(1.400)	(1.414)	(1.428)
Crediti commerciali	(44.404)	(444)	(448)	(453)	(457)	(462)	(467)	(471)	(476)	(481)
Altri crediti		(1.156)	61	17	17	17	80	(12)	(110)	(159)
Debiti commerciali	122.555	1.226	1.238	1.250	1.263	1.275	1.288	1.301	1.314	1.327
Debiti tributari	1.156	(61)	(17)	(17)	(17)	(60)	12	110	56	42
<b>Flusso finanziario derivante dall'attività gestionale</b>	<b>(6.380)</b>	<b>43.088</b>	<b>44.746</b>	<b>45.114</b>	<b>45.534</b>	<b>44.034</b>	<b>44.723</b>	<b>45.177</b>	<b>45.526</b>	<b>46.076</b>
<b>Flusso finanziario derivante da attività di investimento</b>	<b>(20.000)</b>	<b>(5.000)</b>	<b>(5.000)</b>	<b>(5.000)</b>	<b>(5.000)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flusso finanziario da variazioni del patrimonio netto</b>	<b>0</b>	<b>(28.656)</b>	<b>(27.293)</b>	<b>(26.804)</b>	<b>(26.328)</b>	<b>(25.859)</b>	<b>(23.907)</b>	<b>(24.300)</b>	<b>(27.104)</b>	<b>(28.585)</b>
Finanziamento socio	100.000	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)					
<b>Disponibilità finanziaria finale</b>	<b>71.620</b>	<b>56.052</b>	<b>43.505</b>	<b>31.814</b>	<b>21.020</b>	<b>39.194</b>	<b>60.011</b>	<b>80.888</b>	<b>99.310</b>	<b>116.801</b>

### 5.3.1 Conclusioni - Farmacia Via Cabral - canone annuo

Il Comune potrebbe percepire un canone di concessione da determinarsi in ragione del 3% sul valore del fatturato annuo, stimato in circa euro 31.971 (da adeguarsi al tasso di inflazione rilevato negli anni successivi). Il relativo valore, minimo, a base d'asta può essere arrotondato ad **euro 32.000,00 (trentaduemila/00)**.

### 5.4 Stima del valore della concessione decennale che il concessionario dovrà riconoscere al Comune di Cattolica prevedendo un importo anticipato unitamente alla corresponsione di una quota di canone annuo – Farmacia Via Cabral

Per la stima del valore della concessione decennale nella previsione che venga corrisposta una quota anticipata di canone, fermo restando le altre assunzioni già esposte in relazione alla redazione del piano economico e finanziario prospettico, è stata ipotizzata una anticipazione del 50% dei canoni del decennio e la corresponsione in quote annue del restante 50%.

Sulla base delle assunzioni risultano i seguenti conti economici e stati patrimoniali prospettici:

	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10
<b>CONTO ECONOMICO</b>										
Vendite	1.055.693	1.076.350	1.087.113	1.097.984	1.108.964	1.120.054	1.131.254	1.142.567	1.153.993	1.165.533
Costo del venduto	735.328	742.681	750.108	757.609	765.165	772.837	780.566	788.371	796.255	804.217
Margine commerciale	320.365	333.668	337.005	340.375	343.779	347.217	350.689	354.196	357.738	361.315
Personale	192.431	184.255	186.097	187.958	189.838	191.736	193.654	195.590	197.546	199.522
Tfr	14.033	14.173	14.315	14.458	14.603	14.749	14.896	15.045	15.196	15.348
Risultato operativo Lordo	133.901	135.240	136.592	137.958	139.338	140.731	142.139	143.560	144.996	146.446
Costi della produzione	(102.769)	(103.796)	(104.834)	(105.883)	(106.942)	(110.011)	(111.111)	(112.222)	(113.344)	(114.478)
Contropile annuate Comune Cattolica	(31.971)	(32.290)	(32.614)	(32.940)	(33.269)	(33.602)	(33.938)	(34.276)	(34.616)	(34.956)
Godimento beni di terzi	(30.789)	(31.109)	(31.431)	(31.754)	(32.081)	(32.409)	(32.738)	(33.068)	(33.399)	(33.731)
Adempimenti amministrativi/fiscali/lavoro	(10.000)	(10.000)	(10.000)	(10.000)	(10.000)	(10.510)	(10.615)	(10.721)	(10.827)	(10.937)
Spese varie	(12.000)	(12.200)	(12.241)	(12.364)	(12.487)	(12.612)	(12.738)	(12.865)	(12.994)	(13.124)
Oneri di gestione	(18.000)	(18.180)	(18.362)	(18.545)	(18.731)	(18.918)	(19.107)	(19.298)	(19.491)	(19.686)
Manutenzioni varie	0	0	0	0	0	(2.000)	(2.020)	(2.040)	(2.061)	(2.081)
Risultato operativo prima degli ammortamenti (Ebitda)	31.132	31.444	31.758	32.076	32.397	32.720	31.028	31.338	31.651	31.968
Ammortamenti	(1.500)	(3.275)	(4.125)	(4.875)	(5.625)	(6.000)	(6.000)	(6.000)	(6.000)	(6.000)
Risultato operativo (Ebit)	29.632	28.069	27.633	27.201	26.772	24.720	25.028	27.938	29.276	30.343
Gestione finanziaria	69	127	111	106	105	116	143	202	330	500
Gestione straordinaria	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Risultato ante imposte	29.701	28.195	27.744	27.306	26.876	24.836	25.171	28.040	29.606	30.843
Irap	1.156	1.095	1.078	1.061	1.044	964	976	1.086	1.142	1.183
Imposte dell'esercizio	1.156	1.095	1.078	1.061	1.044	964	976	1.086	1.142	1.183
<b>RISULTATO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>28.546</b>	<b>27.101</b>	<b>26.667</b>	<b>26.246</b>	<b>25.832</b>	<b>23.872</b>	<b>24.194</b>	<b>26.954</b>	<b>28.464</b>	<b>29.659</b>
<b>Stato Patrimoniale</b>										
Immobilitazioni	20.000	25.000	30.000	35.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
Risconto canone anticipato Comune di Cattolica	143.869	127.893	111.898	95.912	79.927	63.942	47.956	31.971	15.985	-
crediti	1.156	1.095	1.078	1.078	1.061	1.044	964	976	1.086	1.142
finanze	131.875	133.194	134.526	135.871	137.230	138.602	139.985	141.388	142.802	144.230
cassa	27.692	27.917	28.142	28.367	28.592	28.817	29.042	29.267	29.492	29.717
ATTIVO	367.769	367.057	366.244	365.430	364.616	363.802	362.988	362.174	361.360	360.546
debiti	122.585	123.780	124.975	126.170	127.365	128.560	129.755	130.950	132.145	133.340
debiti tributari	1.156	1.095	1.078	1.061	1.044	964	976	1.086	1.142	1.183
Tfr	14.033	14.173	14.315	14.458	14.603	14.749	14.896	15.045	15.196	15.348
fondo ammortamento	1.500	3.275	4.125	4.875	5.625	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
Finanziamento Soci	200.000	170.000	140.000	110.000	80.000	50.000	20.000	0	0	0
IMB	28.546	27.101	26.667	26.246	25.832	23.872	24.194	26.954	28.464	29.659
<b>PASSIVO</b>	<b>367.769</b>	<b>367.057</b>	<b>366.244</b>	<b>365.430</b>	<b>364.616</b>	<b>363.802</b>	<b>362.988</b>	<b>362.174</b>	<b>361.360</b>	<b>360.546</b>

Al fine di verificare anche l'equilibrio finanziario si è proceduto con l'analisi dei flussi di cassa:

	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10
<b>CASH FLOW</b>										
<b>Disponibilità finanziaria iniziale</b>	<b>0</b>	<b>27.642</b>	<b>22.977</b>	<b>21.470</b>	<b>20.819</b>	<b>21.066</b>	<b>25.218</b>	<b>31.949</b>	<b>48.767</b>	<b>83.204</b>
Utile dell'esercizio	28.546	27.101	26.667	26.246	25.832	23.872	24.194	26.954	28.464	29.659
Ammortamenti	1.500	3.275	4.125	4.875	5.625	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
Accantonamento Tfr	14.033	14.173	14.315	14.458	14.603	14.749	14.896	15.045	15.196	15.348
Quota riscosso	15.985	15.985	15.985	15.985	15.985	15.985	15.985	15.985	15.985	15.985
Variazione del capitale circolante netto	(212.422)	(1.754)	(499)	(548)	(553)	(622)	(473)	(473)	(566)	(566)
Rimanenze	(131.875)	(131.875)	(131.875)	(131.875)	(131.875)	(131.875)	(131.875)	(131.875)	(131.875)	(131.875)
Canone anticipato Comune di Cattolica	(159.854)	(13.319)	(1.332)	(1.345)	(1.359)	(1.372)	(1.386)	(1.400)	(1.414)	(1.428)
Crediti commerciali	(44.404)	(444)	(448)	(453)	(457)	(462)	(467)	(471)	(476)	(481)
Altri crediti	122.585	(1.156)	1.238	1.250	1.263	1.275	1.288	1.301	1.314	1.327
Debiti commerciali	1.156	(61)	(17)	(17)	(17)	(17)	12	110	56	42
Debiti tributari	(152.359)	59.881	60.594	61.016	61.492	59.984	60.604	61.012	61.391	62.021
Flusso finanziario derivante dall'attività gestionale	(20.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	0	0	0	0	0
Flusso finanziario derivante da attività di investimento	0	(28.546)	(27.101)	(26.667)	(26.246)	(25.832)	(25.872)	(24.194)	(23.954)	(23.464)
Finanziamento socio	200.000	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(20.000)	(26.954)	(28.464)
<b>Disponibilità finanziaria finale</b>	<b>27.642</b>	<b>22.977</b>	<b>21.470</b>	<b>20.819</b>	<b>21.066</b>	<b>25.218</b>	<b>31.949</b>	<b>48.767</b>	<b>83.204</b>	<b>116.767</b>

#### **5.4.1 Conclusioni - Farmacia Via Cabral canone anticipato e annuo**

In questa seconda ipotesi, il Comune potrebbe percepire quindi un canone di concessione anticipato nella misura del 50% dei canoni di affidamento della concessione del decennio stimato in euro 159.854 che può essere arrotondato ad **euro 160.000,00 (centosessantamila/00)** oltre ad una quota del 50% del canone annuo per i dieci anni di durata della concessione.





## 6 Stima n. 6 - Stima del valore attribuibile quale base d'asta per il bando di gara inerente l'eventuale affidamento in concessione decennale di entrambe le farmacie comunali

La stima del valore attribuibile quale base d'asta per il bando di gara inerente l'eventuale affidamento in concessione decennale di entrambe le farmacie comunali è la seguente:

### IPOTESI 1:

	FARMACIA VIA DEL PRETE	FARMACIA VIA CABRAL	TOTALE
CANONE 1° ANNO CONCESSIONE DECENNALE	24.000	32.000	56.000

### IPOTESI 2 (CANONE ANTICIPATO DEL 50%)

	FARMACIA VIA DEL PRETE	FARMACIA VIA CABRAL	TOTALE
IMPORTO CANONE ANTICIPATO	120.000	160.000	280.000
IMPORTO QUOTA CANONE ANNUO - 1° ANNO	12.000	16.000	28.000

Rimini 5 maggio 2015

MG Consulting S.r.l.

Il socio

Dott. Roberto Camporesi  


MG Consulting S.r.l.

Amministratore Unico

Gianri Meluzzi  
