

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamato l'atto di C.C. n.57 del 26.07.2007 esecutiva con la quale si è deliberato:

- 1) di costituire una Società a responsabilità limitata unipersonale con denominazione "Farmacie Comunali Città di Cattolica S.r.l." per le finalità indicate all'art.4 dello Statuto che la regge, con sede in Cattolica, P.zza Roosevelt, 5 per un capitale di Euro 10.000,00.= (diecimila) interamente sottoscritto da parte del Comune di Cattolica;
- 2) di stanziare, al fine del versamento del capitale di cui al punto 1) la spesa di Euro 10.000,00.=, operando una variazione al Bilancio 2007 - Titolo II-Int.8, che viene finanziato mediante maggiori entrate da condono edilizio Titolo 4 delle entrate, come risulta dall'elaborato contabile allegato ("E") al presente atto;
- 3) di approvare lo Statuto della "Farmacie Comunali Città di Cattolica S.r.l.", nei termini del testo, allegato alla medesima deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale, composto da n.18 articoli (All."A") contestualmente alla bozza dell'atto costitutivo, per costituirne parte integrante e sostanziale (All" B");
- 4) di affidare la gestione delle due farmacie comunali alla costituenda società "Farmacie Comunali Città di Cattolica S.r.l.", mantenendo il Comune di Cattolica la titolarità delle medesime, mediante stipula di contratto di servizio, il cui schema si allega (sub lett. "C");
- 5) di cedere, successivamente alla costituzione della società "Farmacie Comunali Città di Cattolica S.r.l.", una quota societaria pari all'80% ad un partner privato che sarà individuato mediante procedura ad evidenza pubblica che sarà espletata a mezzo del bando di gara secondo le seguenti linee di indirizzo:

A. soggetti che potranno partecipare alla gara:

- a) imprenditori individuali, considerandosi tali, ai fini della presente Procedura, anche i farmacisti iscritti all'Albo e/o abilitati all'esercizio della professione;
- b) Società operanti nel settore farmaceutico;
- c) raggruppamento di diversi soggetti, di cui dovrà fare parte almeno un soggetto con i requisiti di cui ai punti precedenti a) o b), che dovranno assumere l'impegno di costituirsi in società antecedentemente alla sottoscrizione del contratto di cessione della partecipazione, che dovrà essere stipulato dalla medesima società; il raggruppamento non potrà, a pena di esclusione, subire modifiche durante o dopo l'espletamento della procedura stessa; i partecipanti al raggruppamento assumeranno obblighi solidali nei confronti

del Comune e si assumeranno l'impegno a non modificare le partecipazioni nella società per un periodo di tempo non inferiore a cinque anni. I soggetti in possesso dei requisiti di cui alle lettere a) o b) dovranno mantenere una partecipazione superiore al 50% nella società acquirente.

B. Criterio di aggiudicazione:

criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa
(artt.83-84 D.Lgs. 163/2006)

C. Elementi di valutazione:

Offerta tecnica: (max 30 punti)

L'offerta tecnica dovrà contenere i seguenti elementi che verranno valutati dalla Commissione:

- Esperienza professionale del candidato;
 - Progetto di gestione contenente
 - 1- previsioni economico-finanziarie;
 - 2- personale;
 - 3- modalità della gestione economico-finanziaria;
 - 4- piano degli investimenti;
 - 5- modalità di gestione del magazzino con garanzia sulla ottimizzazione della rotazione delle scorte;
 - 6- mezzi operativi (es: hardware/software, macchinari per autodiagnosi);
 - 7- capacità di diversificazione dell'offerta di servizi complementari;
 - 8- politica d'aggiornamento professionale del personale in campo tecnico-farmacologico, fisioterapico e omeopatico e relativo indice di disponibilità alla partecipazione a corsi o seminari di formazione professionale aventi carattere non obbligatorio;
 - 9- proposte finalizzate alla creazione di un network locale della realtà socio assistenziale;
 - 10- politiche di informazione e promozione del diritto alla salute rivolte al cittadino;
- Il concorrente sarà comunque libero di aggiungere, nella formulazione del progetto di gestione, altre voci rispetto a quelle minime sopra riportate;

Offerta economica: (max 70 punti)

L'offerta economica si suddivide in due elementi:

- il primo elemento riguarda l'offerta per l'aumento sul prezzo della cessione delle quote;
 - il secondo elemento riguarda l'offerta per l'aumento del canone di locazione da riconoscersi al Comune;
- La base d'asta per entrambi gli elementi dovrà essere determinata ad un valore congruo e vantaggioso per l'Ente e comunque non inferiore ai valori indicati nella perizia di stima effettuata dalla Società Daedala S.p.A., come risulta dalla documentazione depositata agli atti;

D. Pagamento del prezzo:

in contanti, in unica soluzione, al momento della stipulazione del contratto di compravendita delle azioni;

E. Previsione di idonee garanzie:

a garanzia della vincolatività delle offerte e della veridicità delle dichiarazioni rilasciate, all'offerta vincolante dovrà essere allegata cauzione pari al 10% del prezzo a base d'asta. La cauzione potrà essere presentata mediante deposito della somma presso la Tesoreria Comunale o mediante fidejussione bancaria a prima richiesta assoluta di pari importo, secondo le modalità che saranno meglio precisate nel bando.

F. Altre condizioni relative all'offerta:

Possibilità di procedere ad aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida, purchè valida e congrua; a tal fine non saranno ritenute idonee le offerte che per l'elemento economico risultino inferiori al prezzo minimo di cessione, fissato, in considerazione delle dimensioni della Società e della valutazione di mercato, secondo la perizia di stima redatta dalla Società Daedala S.p.a.; non ammissibilità di offerte per una quota inferiore alla quantità complessiva oggetto della procedura o che prevedano un pagamento, anche parziale attraverso permuta o altre attribuzioni di beni in natura;

G. Ulteriori doveri dell'aggiudicatario:

- compensi al consulente: L'aggiudicatario dovrà inoltre corrispondere al consulente il compenso pattuito con il Comune in caso di esito positivo dell'operazione di cessione;

- Vincoli di incedibilità della quota: L'aggiudicatario sarà vincolato a non cedere la quota per un periodo di almeno cinque anni;

6) di approvare i patti parasociali allegati alla medesima deliberazione (all."D9") volti a regolamentare i rapporti tra il Comune ed il soggetto aggiudicatario;

7) di dare mandato alla Giunta, al Sindaco e ai Dirigenti competenti di assumere i necessari provvedimenti al fine di raggiungere le finalità indicate nella presente deliberazione Consiliare con facoltà di apportare allo Statuto minime rettifiche rispondenti a necessità di ordine tecnico-giuridico;

Preso atto che con atto del notaio Dott. Francesco Colucci di Riccione, Rep. 66687, Raccolta n.13547 del 07/08/2007 si è costituita la Società "Farmacie Comunali Città di Cattolica S.r.l.";

Vista la determinazione dirigenziale n.563 del 4.09.2007 con la quale si indicava, in esecuzione della deliberazione C.C. n.57 del 26.07.2007, procedura di gara per l'alienazione a partener privato dell'80% delle quote sociali della Soc. Farmacie Comunali Città di Cattolica S.r.l., mediante pubblicazione del bando sui seguenti mezzi idonei ad assicurare adeguata pubblicità ed il rispetto dei principi comunitari di trasparenza e concorrenza:

- in versione integrale all'Albo Pretorio, sul sito del Comune di Cattolica, sul sito istituzionale www.serviziocontrattipubblici.it, sulla GUCE, sulla GURI;
- per estratto su due quotidiani a diffusione nazionale "Il Sole 24 Ore" e "Italia Oggi" e su due quotidiani a diffusione locale "Corriere Rimini" e La Voce;

Preso atto che entro il termine previsto per la presentazione delle offerte fissato per il giorno 26/10/2007 ore 12 non è pervenuto nessun plico di partecipazione alla gara, tanto da dichiarare deserta la gara.

Ritenuto pertanto, sulla base delle considerazioni sopra esposte, dettare i seguenti indirizzi per l'alienazione dell'80% delle quote sociali della Soc. Farmacie Comunali Città di Cattolica S.r.l.;

Vista la relazione presentata dalla società Daedala s.p.a. di Pesaro, assunta al protocollo in data 31.10.2007 al n.19555, prodotta in relazione all'esito infruttuoso della prima procedura, nella quale si illustrano le ragioni alla base della diserzione della gara e si suggeriscono le modalità opportune al fine di conseguire un esito soddisfacente della procedura di alienazione, relazione che di seguito si trascrive integralmente:

""Premessa

Lo studio di fattibilità redatto dalla nostra società aveva previsto quattro modalità alternativa di "privatizzazione" del servizio farmacie comunali ed aveva stimato, per ciascuna di esse, un possibile valore minimo e massimo. In particolare il quadro generale delle modalità e delle relative valutazioni è riportato di seguito (valori in milioni di euro):

	Valutaz. min./max	Canone attuale	Valore del 80% tasso 8%	Valore min./max
1.Costituzione di una nuova Società con conferimento della titolarità della farmacia e successiva parziale dismissione	4,9	5,8	3,92	4,64
2.Affidamento della gestione delle farmacie ad una nuova società e successiva parziale dismissione	2,7	3,2	0,17	2,1 2,16 2,56
3.Vendita delle farmacie comunali a propria società	4,5			
4.Vendita delle farmacie comunali a terzi tramite procedura	4,9	5,8		

ad evidenza pubblica

Le valutazioni effettuate all'epoca risultavano assolutamente congrue rispetto alle potenzialità dell'azienda ed in base ai consolidati parametri di valutazione comunemente adottati.

Il consiglio comunale ha scelto l'adozione del modello indicato al numero 2).

A tal fine si costituita la società 100% comunale e si è attivata una procedura ad evidenza pubblica per la dismissione dell'80% delle quote sociali.

Attività di promozione svolta

Al fine di presentare ai potenziali concorrenti la procedura intrapresa dal Comune di Cattolica si sono attivati contatti ed incontri con le seguenti imprese del settore o rispettivi consulenti:

OMISSIS.....

Ai soggetti sopra indicati è stata inviata la documentazione e con alcuni sono stati effettuati incontri specifici di approfondimento anche presso il Comune di Cattolica.

L'azienda AMFA Spa di Rimini ha presentato inoltre dei quesiti scritti sulla procedura a cui si è data risposta scritta alla stessa ditta ed è stata inserita sul sito internet del Comune al fine di renderla pubblica e conoscibile anche agli altri concorrenti.

Opinioni ricevute dai potenziali concorrenti contattati

La maggior parte dei concorrenti con cui è stato stabilito un contatto ha manifestato un interesse all' ingresso nella gestione delle farmacie comunali di Cattolica.

Le titubanze che ci hanno manifestato sono legate principalmente al mantenimento o all'incremento dell'attuale livello dei ricavi ed al mantenimento della marginalità delle farmacie in genere e di quelle di Cattolica in specie. In particolare esistono dei fattori (nazionali e locali) che minacciano lo sviluppo del fatturato e della redditività delle farmacie così sintetizzabili:

possibilità di vendita al pubblico da parte di esercizi commerciali al dettaglio di farmaci non soggetti a prescrizione medica, compresi quelli di automedicazione e da banco (DL 223/2006 - cd decreto Bersani);
approvazione alla Camera di un emendamento che estende la possibilità di vendere negli esercizi commerciali al dettaglio e nella grande distribuzione i farmaci di fascia C;
Generale tendenza del legislatore a favorire la liberalizzazione del commercio e delle attività produttive;
Apertura di nuovi esercizi commerciali di vendita del parafarmaco nei pressi delle farmacie comunali.

Alla luce di tali fattori di rischio gli operatori sono disponibili ad effettuare investimenti sulle farmacie di importo meno elevato rispetto al passato. Pertanto il valore delle farmacie sta subendo negli ultimi mesi una sostanziale riduzione ad oggi difficilmente valutabile per l'assenza o la presenza non significativa di casistica avente ad oggetto transazioni comparabili. L'incertezza del mercato ha fatto venir meno i precedenti e consolidati parametri di valutazione basati su assodati coefficienti di moltiplicazione del fatturato. Ciò ha disorientato i potenziali concorrenti che, in attesa di un quadro normativo maggiormente definito e di un mercato stabilizzato, preferiscono assumere una posizione prudentiale.

Infine tra gli elementi che hanno reso non appetibile la vendita ci è stato segnalato l'elevato importo del canone a favore del Comune che, almeno nei primi anni, riduce in modo drastico la redditività aziendale.

Le valutazioni effettuate sono state elaborate dalla nostra società tenendo conto dell'effetto del D.L. 223/2006 (decreto Bersani) che ha in parte liberalizzato il settore. L'effetto depressivo della modifica normativa è stato dalla nostra società forse sottostimato rispetto alle preoccupazioni del mercato. Inoltre la discussione in parlamento di ulteriori modifiche normative dirette a favorire nuovi processi di liberalizzazione intervenuti successivamente alla redazione dello studio di fattibilità, hanno creato ulteriore incertezza sul mercato rendendo maggiormente prudenti i potenziali acquirenti.

Alla luce di tali osservazioni ed alla luce delle preoccupazioni espresse dai concorrenti in sede di gara risulta opportuno ridurre i valori posti a base di gara contando su eventuali rialzi derivanti dalla competizione. Pertanto si ritiene opportuno attivare una nuova procedura possibilmente negoziata con i soggetti che hanno manifestato interesse in occasione della presentazione della gara andata deserta, riducendo la base d'asta relativa alla cessione delle quote di almeno il 10% e stabilendo un canone non superiore al 4% dell'ammontare dei ricavi. In particolare adottare un canone legato al volume dei ricavi rappresenta una modalità maggiormente tutelante per entrambe le parti. Ciò è legato in particolare ad un più elevato grado di volatilità dei ricavi, strettamente correlati alla mutevole normativa di settore. Inoltre tale modalità permette al Comune di beneficiare di un vantaggio economico legato allo sviluppo delle proprie farmacie.

In caso di adozione di tale metodo diventerà chiaramente incompatibile l'aggiornamento del canone in base agli indici Istat".

Ritenuto di approvare la valutazione espressa dalla società Daedala s.p.a. di Pesaro e di approvare altresì gli indirizzi proposti al fine di pervenire ad un esito fruttuoso della procedura di alienazione;

Ritenuto pertanto di procedere all'indizione di un nuovo esperimento di gara ad evidenza pubblica, con procedura accelerata in relazione all'esigenza di scongiurare un ulteriore aggravamento del quadro normativo ed un eventuale esito non soddisfacente per l'amministrazione, prevedendo i seguenti nuovi valori a base di gara:

4% dell'ammontare dei ricavi (voce A1 del conto economico) per il canone annuale di concessione;
Euro 1.944.000,00 per il prezzo di vendita delle quote.

Ritenuto di rinviare alla determinazione del competente dirigente del Settore Servizi Amministrativi-Finanziari-Turismo l'approvazione del nuovo schema di bando di gara, in esecuzione degli indirizzi sopra riportati;

Con voti palesi unanimi

D E L I B E R A

- di approvare i seguenti indirizzi specifici per l'alienazione dell'80% delle quote sociali della "Soc. Farmacie Comunali Città di Cattolica S.r.l."

- di procedere all'indizione di un nuovo esperimento di gara con procedura accelerata, prevedendo i seguenti nuovi valori a base di gara:

4% dell'ammontare dei ricavi (voce A1 del conto economico) per il canone annuale di concessione;
Euro 1.944.000,00 per il prezzo di vendita delle quote.

- di rinviare alla determinazione del dirigente del Settore Servizi Amministrativi-Finanziari-Turismo l'approvazione del bando di gara.

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

Su proposta del Presidente;

Ritenuto che sussistono particolari motivi d'urgenza, ai sensi dell'art. 134 - 4 comma - del T.U.EE.LL. di cui al Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267;

Con voti unanimi e palesi,

D E L I B E R A

- di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

DEL35215/ASD-DEL Delibera G.C. n. 132 del 31.10.2007 pag.
